

# Commune de PLESSIS SAINT BENOIST

(Département de l'Essonne)

Enquête réalisée du 27 mai au 27 juin 2019

Arrêté n° 2019-04 du 16 avril 2109

## PROJET de révision du Plan Local d'Urbanisme

### RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR



Forges les bains le 22 juillet 2019

Introduction.....	Page 3
RAPPORT D'ENQUETE.....	Page 6
préambule.....	Page 7
I PROCEDURE DE L'ENQUETE .....	Page 8
I.1 Place de l'enquête dans la révision du PLU .....	Page 9
I.2 Conduite de l'enquête.....	Page 9
I.3 Modalités matérielles de l'enquête.....	Page 10
I.4 Composition du dossier d'enquête.....	Page 11
II OBJET DE L'ENQUETE.....	Page 14
II.1 Présentation du projet et finalité de l'enquête.....	Page 15
II.2 Environnement administratif.....	Page 15
II.3 Examen des pièces composant le dossier d'enquête.....	Page 16
Rapport de présentation.....	Page 17
PADD.....	Page 28
OAP.....	Page 29
Règlement.....	Page 34
Les plans de zonage.....	Page 31
II.4 Appréciation globale du dossier.....	Page 32
III AVIS ET RECOMMANDATIONS DES PPA.....	Page 33
III OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	Page 47
Appréciation des observations du public et des réponses du M.O.....	Page 56

## INTRODUCTION

L'enquête publique concerne le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Plessis Saint Benoist.

Cette commune se situe à 53 kilomètres au Sud Ouest de Paris dans le département de l'Essonne.

La superficie cadastrée de son territoire est de 916 hectares dont l'essentiel est consacré à des activités agricoles.

Au recensement de 2016, la commune comptait 318 habitants. C'est une petite commune de la sous préfecture d'Étampes (24013 habitants) entourée de communes limitrophes à population très hétérogène.

La commune de Plessis Saint Benoist fait partie du canton et de l'arrondissement d'Étampes siège de la sous-Préfecture.

Depuis le 1er janvier 2016 elle est membre de l'intercommunalité « Communauté d'Agglomération de l'Étampois-Sud-Essonne » (CAESE) au. Elle est en outre, partie prenante de plusieurs syndicats intercommunaux : le Syndicat Intercommunal des Eaux de la Région du Plessis Saint Benoist (SIAEP) pour l'eau potable, du Syndicat Intercommunal de l'Énergie du Grand Etampois SIEGE pour l'électricité, du Syndicat Intercommunal pour le Recyclage et l'Énergie par les Déchets et Ordures Ménagères (SIREDOM) pour la collecte et le traitement des déchets,

### Rappel de la procédure :

- prescription de la révision du PLU (transformation du POS en PLU) et définition de ses objectifs et des modalités de la concertation préalable, par délibération du conseil municipal n° 2015-29 du 18 novembre 2015 ;
- dispense d'évaluation environnementale du projet notifiée par décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) en date du 11 mai 2018 ;
- arrêt du projet de révision du PLU sur la base des prescriptions du code de l'urbanisme en vigueur à cette date et le bilan de la concertation par délibération du conseil municipal du 25 septembre 2018 ;
- la procédure a fait l'objet d'une concertation préalable avec la population, d'une consultation des personnes publiques associées (PPA) et constitue l'objet de la présente enquête ;
- A l'issue de la procédure, après la fin de l'enquête et la remise du rapport, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, les observations du public et de l'avis du commissaire enquêteur, pourra être approuvé par délibération du conseil municipal ; le nouveau PLU pourra devenir exécutoire 2 mois après sa transmission au Préfet.

### Objet de la procédure de révision :

- Au regard de la de la loi ALUR du 24 mars 2014, le document POS qui avait fait d'une révision le 11 décembre 1990 est devenu caduque depuis le 27 mars 2017. Ainsi le territoire communal ne dispose plus depuis cette date de document d'urbanisme. Il est géré par le Règlement National d'Urbanisme.
- Les évolutions législatives et réglementaires, notamment la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite loi ENE, puis de la loi ALUR, oblige la

commune de Plessis Saint Benoist à intégrer dans son document les nouvelles dispositions réglementaires et est contrainte à la mise en place d'un PLU ;

- Le contexte a évolué et notamment par la mise en œuvre des orientations du SDRIF en termes de protection des espaces naturels, d'espace urbanisé à optimiser ;
- Le territoire communal est contraint par la préservation des espaces agricoles, des espaces naturels, des nombreux espaces boisés classés et lisières de massifs forestiers.

Les objectifs sont traduits dans le PADD (plan d'aménagement et de développement durable) selon les axes suivants :

*Orientation 1 - Une politique d'aménagement et d'urbanisme respectueuse du territoire*

- 1.1 - Conforter l'identité du village et mettre en valeur un cadre de vie de qualité
- 1.2 - S'organiser dans le cadre d'un développement modéré

*Orientation 2 - La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers*

- 2.1 - Pour une agriculture innovante et dynamique
- 2.2 - Mettre en valeur l'environnement et le paysage

*Orientation 3 - La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques*

- 3.1 - Préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques
- 3.2 - Favoriser les surfaces éco-aménageables

*Orientation 4 - L'habitat, le logement et les équipements*

- 4.1 - L'habitat et le logement
- 4.2 - Les équipements

*Orientation 5 - Le développement économique et les loisirs*

- 5.1 - Rendre attractif le territoire et privilégier l'emploi
- 5.2 - Exploiter les potentialités du tourisme et des loisirs

*Orientation 6 - Les transports et les déplacements*

- 6.1 - Diminuer les obligations de transports motorisés
- 6.2 - Favoriser les modes de déplacements doux

*Orientation 7 - Les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques*

- 7.1 - Les réseaux d'énergie
- 7.2 - Le développement des communications numériques

Le dispositif réglementaire comprend un plan de zonage, un règlement, une OAP, et des outils complémentaires.

Le projet de PLU porte sur les pièces suivantes : le rapport de présentation, le PADD, les OAP, le plan de zonage, le règlement, les servitudes, les avis des PPA et des annexes.

En application des dispositions réglementaires, relatives à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement, le présent document a pour objet :

- d'établir un rapport d'enquête relatant le déroulement de l'enquête relative à la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Plessis Saint Benoist ouverte à la mairie du 27 mai 2019 au 27 juin 2019 soit pour une durée de 32 jours consécutifs.
- de présenter les conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur, après que celui-ci ait pris connaissance des observations consignées au annexées au registre d'enquête, formulées par le public lors des permanences en mairie ou recueillies par d'autres moyens, et du mémoire en réponse de la commune.

Conformément aux textes réglementaires et comme indiqué dans l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête :

« A l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la mairie pendant un an ainsi que sur le site internet de la préfecture de l'Essonne qui hébergera ces documents »

# RAPPORT

## PREAMBULE :

Le présent rapport rend compte du travail du commissaire enquêteur, chargé de diligenter l'enquête relative à la révision du projet de PLU de la commune de Plessis Saint Benoist. Cette enquête a été ouverte à la mairie de Plessis Saint Benoist du lundi 27 mai 2019 au jeudi 27 juin 2019, soit pendant 32 jours consécutifs.

Conformément au code de l'environnement, le commissaire enquêteur a été désigné par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles, par décision n°E 119000038/78 en date du 9 avril 2019, à la demande de l'autorité organisatrice, en l'occurrence la municipalité de Plessis Saint Benoist.

Le commissaire enquêteur a été désigné sur la liste d'aptitude du département de l'Essonne.

Cette disposition législative et la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance totale du commissaire enquêteur, à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public ainsi que sa parfaite neutralité.

S'agissant des aptitudes exigées des commissaires enquêteurs, la loi n'en fait pas mention renvoyant à un décret l'établissement des listes d'aptitudes départementales aux fonctions de commissaire enquêteur. Le code de l'environnement n'est guère plus explicite, la compétence ne devant pas s'apprécier seulement au plan technique, mais aussi dans la connaissance des procédures administratives et dans celui du droit des enquêtes publiques. D'autres critères s'imposent, également à l'évidence, à savoir l'éthique et l'objectivité dont doit faire preuve tout commissaire enquêteur.

Il n'est pas cependant nécessaire que le commissaire enquêteur soit un expert et s'il l'est, il ne doit en aucun cas se comporter en expert ni en professionnel ès qualité. En effet l'expert est un auxiliaire de justice, dont le travail est strictement défini par les magistrats : celui d'un spécialiste objectif qui doit vérifier la conformité technique d'un acte ou d'une opération aux règles de l'art.

***En fait, le commissaire enquêteur apparaît comme un collaborateur occasionnel du service public dont la mission a un triple objectif : apprécier l'acceptabilité sociale du projet soumis à l'enquête, considérer son impact sur la mise en valeur et la préservation de l'environnement, et apporter une aide à la décision.***

Il lui est recommandé de peser, de manière objective le pour et le contre, puis de donner son avis motivé personnel, donc subjectif.

De même le commissaire enquêteur n'a pas à se comporter en juriste et il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du tribunal administratif compétent. Il n'est donc pas du ressort du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure suivie est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

Le commissaire enquêteur s'est efforcé de travailler dans le strict respect des textes rappelés ci-dessus fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier d'enquête, des observations relevées dans les registres, des courriers postaux et/ou électroniques, et du mémoire en réponse de Monsieur le Maire, réceptionné par messagerie électronique le 15 juillet 2019 adressé en réponse à la réunion de présentation de son procès verbal de synthèse du 4 juillet 2019, le commissaire enquêteur a rendu in fine un avis personnel motivé en toute conscience et en toute indépendance.

## I PROCEDURE DE L'ENQUETE



## **I.1 PLACE DE L'ENQUETE DANS LA PROCEDURE DE REVISION DU PLU :**

Définition : révision du PLU (*Cf. article L123-13 du code de l'urbanisme*)

Le PLU peut faire l'objet d'une révision lorsqu'il est envisagé :

- soit de changer les orientations définies par le PADD ;
- soit de réduire un espace un bois classé, ou des zones agricoles ou naturelles et forestières ;
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

Procédure de révision du PLU (*Cf. L123-9 à 10 du code de l'urbanisme*). Le projet est arrêté par délibération du Conseil Municipal, puis il est soumis à enquête publique par le maire de la commune, conformément aux dispositions du code de l'environnement.

## **I.2 CONDUITE DE L'ENQUÊTE**

### **Désignation du commissaire enquêteur**

Par ordonnance en date du 9 avril 2019, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles a désigné monsieur Jean-Yves COTTY en qualité de commissaire enquêteur. (*Cf. annexe n°1*)

### **Réunions préalables à l'ouverture de l'enquête**

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, le commissaire enquêteur a pu échanger avec les représentants de la commune (autorité organisatrice et porteur de projet) afin de permettre une information du public la plus aisée possible (montage des dossiers, publicité et publication sur le site Internet, adresse spécifique pour le recueil des observations par courriels, etc...).

Ainsi, le commissaire enquêteur a participé à une réunion préparatoire organisée à sa demande, conjointement avec Monsieur le Maire de la commune, les adjoints et la secrétaire de mairie le vendredi 12 avril (de 10h30 à midi).

Au cours de cette réunion, Monsieur le Maire a présenté les enjeux du projet de modification du PLU, le dispositif de l'enquête (registre, publicité ...) a été établi.

L'arrêté municipal n° 2019-04 du 16 avril 2109 de Monsieur le Maire de Plessis Saint Benoist (*Cf. Annexe 2*) a défini en concertation avec le commissaire enquêteur les modalités de l'enquête publique préalable à l'approbation du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Plessis Saint Benoist.

### **Réunion organisée après la clôture de l'enquête le 4 juillet 2019 (9heures 30 à 10 heures 45)**

Le commissaire enquêteur a rencontré Monsieur le Maire et la commission urbanisme de la municipalité pour présenter le procès verbal de synthèse des observations. Il a en outre visité les parcelles qui ont fait l'objet d'observations du public.

### I.3 MODALITES MATERIELLES DE L'ENQUÊTE

#### **Arrêté municipal d'ouverture de l'enquête**

Par arrêté n° 2019-04 du 16 avril 2019, Monsieur le Maire de la commune de Plessis Saint Benoist a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU), après consultation du commissaire enquêteur sur les jours et heures de permanences, du 27 avril au 27 juin 2019 inclus.

#### **Modalités de réception des observations du public**

L'enquête s'est déroulée du 27 avril au 27 juin 2019 inclus, soit pendant 32 jours consécutifs. La durée de l'enquête publique respectait le minimum fixé par le code de l'environnement qui est de 30 jours.

Le siège de l'enquête étant fixé à la mairie de Plessis Saint Benoist, le dossier d'enquête y a été déposé. Celui-ci, accompagné d'un registre à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, a été mis à disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie :

mardi de 14 heures à 18 heures  
mercredi de 10 heures à 12 heures  
jeudi de 14 heures à 17 heures  
vendredi de 14 heures à 17 heures

A l'exception des dimanches et jours fériés.

En outre, le public était invité à faire parvenir ses observations au commissaire enquêteur par courrier postal, à la mairie de Plessis Saint Benoist, en vue de leur annexion au registre d'enquête.

La commune de Plessis Saint Benoist n'ayant pas de site Internet propre, le dossier était consultable via le site de la Préfecture de l'Essonne pendant toute la durée de l'enquête, à l'adresse [www.essonne.gouv.fr/publications/enquetespubliques](http://www.essonne.gouv.fr/publications/enquetespubliques).

De même, le public pouvait déposer ses observations par courrier électronique à [enquetepublique@villePlessis\\_Saint\\_Benoist.fr](mailto:enquetepublique@villePlessis_Saint_Benoist.fr) ; ces observations pouvaient ensuite être imprimées et insérées chaque jour dans le registre déposé à la mairie de Plessis Saint Benoist afin d'être mis à disposition du public.

Le commissaire enquêteur s'est également tenu à la disposition du public au cours de quatre permanences qui ont eu lieu les :

- lundi 27 mai 2019 de 9h00 à 12 h 00
- samedi 1 juin 2019 de 9h00 à 12h00
- vendredi 21 juin 2019 de 15h00 à 18h00
- jeudi 27 juin de 14h00 à 17h00

#### **Publications réglementaires et complémentaires**

Un avis au public, reprenant les indications contenues dans l'arrêté municipal en date du 13 octobre 2017, a été inséré dans deux journaux publiés dans le département, 15 jours au moins avant le début de l'enquête, prévu le 6 novembre 2017, et rappelé dans les 8 jours après le début de celle-ci :

- « Le Parisien Essonne », daté du 9 mai 2019;
- « Le Républicain », daté du 9 mai 2019;

- « Le Parisien Essonne », daté 30 mai 2019;
- « Le Républicain », daté du 30 mai 2019. (Cf. Annexes n°3)

#### **Affichage :**

En application des prescriptions de l'arrêté municipal en date du 16 avril 2019, une affiche important les indications contenues dans l'arrêté municipal précité, a été apposée préalablement au début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, sur les panneaux administratifs de la Mairie et sur l'ensemble du territoire communal. Cette affiche était conforme à l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du code de l'environnement. Un certificat d'affichage, attestant que l'avis d'enquête a été affiché à la Mairie à partir du 27 mai 2019 et pendant toute la durée de l'enquête, a été établi par Monsieur le Maire de Plessis Saint Benoist, en date du 9 juillet 2019 (Cf. Annexe n°4)

### **I.4 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE**

Les pièces du dossier d'enquête sont réunies dans une chemise

<b>LISTE DES PIECES DU DOSSIER D'ENQUETE</b>			
<b>Pièces administratives préalables à l'arrêt du projet</b>			
	Délibération prescrivant la révision du PLU	06/11/2019	
	Désignation du commissaire enquêteur par madame la Présidente du TA de Versailles	09/04/2019	
	Arrêté du Maire de Plessis Saint Benoist	16/04/2019	
<b>COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE</b>			
N°1	<b>Rapport de présentation</b>  Introduction présentant les caractéristiques de la commune  Articulation PLU et compatibilité supra communale  Diagnostic  Analyse de la consommation d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers justification de la modération de consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain  Analyse de l'état initial de l'environnement  Exposé de la prise en compte de la préservation et mise en valeur de l'environnement  Effet et incidence de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement		333 pages

	Justifications cohérence OAP et PADD Justifications des dispositions du règlement Justifications des OAP Justification du zonage Justifications de zones urbaines et servitudes Justifications diverses Identification des indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats.		
n°2	Projet d'aménagement et de développement durable(PADD)		13 pages
n°3	Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)		50 pages
N°4	Règlement écrit		154 pages
N°5	Documents graphiques : 6.1. Document graphique du règlement n°1 échelle 1/5000 toute la commune 6.2. Document graphique du règlement n°2 échelle 1/2000 le village 6.3. Plan du périmètre Art L424-1 du code de l'urbanisme applicable 6.4. Itinéraires des circulations agricoles 6.5. réseau des eaux usées 6.6. réseaux eau potable 6.7. OAP patrimoniale et préservation des continuités écologiques		
n°6	Servitudes d'Utilité Publique		
n°7	Avis des personnes publiques associées (PPA)		
n8	Avis DDT 91 Avis Région Île de France Avis Conseil départemental 91 et doc annexes Avis Chambre de l'agriculture Avis CDPENAF Avis Centre Régional de la Propriété Forestière Avis Chambre Agriculture Ile de France Avis Agence Régionale de Santé Avis RTE		
n°9	Courrier adressé à Madame la Sous-Préfète d'Étampes, réponses aux avis reçus des PPA	28/03/19	13 pages
<b>Modalités d'organisation de l'enquête</b>			
n°10	<b>Mesures de publicité et d'affichage</b>		

	<p>14.1 Arrêté municipal n°2019-04 de Monsieur le Maire de Plessis Saint Benoist portant ouverture de l'enquête publique relative au projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Plessis Saint Benoist</p> <p>14.2 Publications réglementaires : copie des insertions de l'avis d'enquête dans deux journaux régionaux, 15 jours avant le début de l'enquête et dans les huit premiers jours de celle-ci.</p> <p>14.3 Affiche avis d'enquête publique en réduction</p>		
--	--	--	--

La composition du projet de révision du PLU est fixée par des dispositions du code de l'urbanisme. Selon l'article R 123-1 de celui-ci :

« Le PLU comprend un rapport de présentation, un PADD et un règlement ainsi que des documents graphiques. Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques ».

A la lecture du dossier de l'enquête, l'ensemble des pièces exigées par le code de l'urbanisme figuraient bien au dossier de révision du PLU de la commune de Plessis Saint Benoist soumis à enquête.

Ces pièces feront l'objet d'un examen dans les chapitre suivants.

Le parti pris de ne pas rédiger de notice simplifiée ne nuit ni à la lisibilité, ni à la compréhension du dossier

## **II OBJET DE L'ENQUETE**

## II.1 PRESENTATION DU PROJET ET FINALITE DE L'ENQUETE

La loi ALUR du 24 mars 2014, qui a notamment introduit la prise en compte de l'ensemble des modes d'habitat installés de façon permanente sur le territoire de la commune, a fixé une date butoir pour la transformation des plans d'occupation des sols (POS) en PLU. Le POS actuel a fait l'objet d'une révision approuvée par D.C.M. le 11 décembre 1990. La révision du POS (engagée peu avant le 1er janvier 2016) devait être achevée avant le 27 mars 2017 sous peine de caducité du document POS et de retour au règlement national d'urbanisme (RNU). Depuis mars 2017 le territoire communal ne dispose plus de document d'urbanisme et est administrée sous le régime du RNU.

Par délibération du 6 novembre 2018, le conseil municipal a fixé par l'arrêt du projet du PLU, le déroulement ainsi que les motivations de cette révision.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui exprime la vision de l'avenir de la commune se situe dans la parfaite continuité des aménagements successifs du POS.

Par courrier en date du 2 avril 2109, Monsieur le Maire de Plessis Saint Benoist a sollicité de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles la délégation d'un commissaire enquêteur pour conduire cette enquête.

## II.2 ENVIRONNEMENT ADMINISITRATIF

Dans le cadre d'une étude au cas par cas, considérant que :

- le projet vise à une augmentation démographique faisant passer la population communale de 309 habitants en 1997 à près de 421 habitants à l'horizon 2030 ;
- cet objectif se traduira par la construction de 45 logements environ dont une trentaine par la densification du bâti existant et le reste par extension de l'urbanisation à hauteur de 1,46 ha dans quatre sites ;
- que l'ensemble des sites fera l'objet d'OAP qui « garantissent la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces » ;
- que le projet prévoit la réalisation d'un parc paysager de 5000 m2 défini par une OAP ;
- la qualité et les caractéristiques du territoire communal ( espaces naturels, captage d'eau destiné à la consommation humaine, existence de zones potentiellement humides, présence d'axes routiers et ferroviaires classés pour le bruit) ;
- le PADD a pour ambition de protéger la trame verte et bleue communale ;
- le projet prévoit la protection de zones potentiellement humides par un classement en Nzh ;
- que les enjeux liés aux nuisances générées par les axes de transport terrestre ;
- que le PADD prévoit de définir une vingtaine d'OAP patrimoniale ;
- qu'au vu des informations fournies par la commune de Plessis Saint Benoist, le projet de révision du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine.

L'autorité environnementale a dispensé la commune de Plessis Saint Benoist d'évaluation environnementale et l'a notifiée par décision de la MRAe d'Île de France en date du 11 mai 2018. (cf. Annexe 5)

Par ailleurs, la révision du PLU doit prendre en compte les directives et orientations réglementaires et législatives, notamment :

La loi dite loi ALUR (accès au logement et à un urbanisme rénové), du 24/03/2014.  
Les documents supra communaux qui modifient le contexte territorial notamment :

- le SDRIF
- le plan de développement urbain d'île de France (PDUIF)
- le projet d'intérêt départemental sud-Essonne
- le SDAGE bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands
- le SAGE nappe de Beauce et ses milieux aquatiques
- le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)
- le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE), le schéma régional éolien (SRE), le Plan Climat Énergie Territorial (PCET) et Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)
- le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).
- le Schéma Directeur des Carrières de l'Essonne (SDCa)
- les servitudes d'utilité publiques (SUP)

La commune de Plessis Saint Benoist adhère à la Communauté d'agglomération de l'Étampois Sud Essonne (CCES) qui compte 38 communes pour une population de 50574 habitants. Cette communauté d'agglomération constitue un pôle urbain prépondérant (notamment par la présence d'Étampes dans un milieu rural environnant).

### II.3 EXAMEN DES PIÈCES COMPOSANT LE DOSSIER

Selon l'article R123-1 du code de l'urbanisme «Le PLU comprend un rapport de présentation, un PADD et un règlement ainsi que des documents graphiques. Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques ».

Dans ce rapport seront examinés les principales pièces relatives au projet de révision du PLU de la commune de Plessis Saint Benoist, composant le dossier soumis à enquête.

Les pièces constituant le dossier d'enquête au format « papier » sont réunies dans une chemise, avec une page de garde, indiquant le titre en recto et le sommaire en verso, et présentées selon le même ordre dans le dossier électronique mis en ligne sur le site hébergé par la Préfecture de l'Essonne.

L'examen comprend une description respectant le plan des pièces, le résumé de son contenu, et un commentaire du commissaire enquêteur.

Le dossier étant facilement consultable, (notamment le rapport de présentation, le PADD, l'OAP, ainsi que le règlement et les documents annexes), le maître d'ouvrage a décidé de ne pas rédiger de notice simplifiée.

L'appréciation globale du dossier sera développé ci-après.

**Parmi les pièces administratives** figure le bilan de la concertation.

Celui-ci est annexé au registre des délibérations du conseil municipal du 6 novembre 2018.

Il rappelle dans son préambule les objectifs de la révision et indique les modalités et l'organisation de cette concertation à savoir :

- *Les modalités minimales définies dans la délibération prescrivant le PLU*

- information à la population via affichage et dans deux journaux locaux ;



- mise à disposition en mairie aux heures d'ouverture d'un cahier destiné à recueillir les observations et propositions ;
- mise à disposition d'un dossier de concertation comprenant notes de présentation, cartes et plans consultable en mairie aux heures d'ouvertures.

*- Les modalités réalisées durant la procédure :*

- affichage sur les panneaux municipaux des délibérations et actant le débat en conseil municipal ;
- mise à disposition du public du dossier de concertation comportant les documents produits par le bureau d'étude.

*- Analyse de la participation et bilan*

La participation du public a été particulièrement faible (seule des présences lors des conseils municipaux qui traitaient du PLU). Le registre est resté vierge de commentaires et d'observations.

Le commissaire enquêteur estime que le bilan de la concertation expose de manière satisfaisante le cadre, les modalités et la mise en œuvre des dispositifs de participation.

## **RAPPORT DE PRESENTATION**

Le rapport est rédigé en quatorze chapitres distincts

Introduction présentant les caractéristiques de la commune

Articulation PLU et compatibilité supra communale

Diagnostic

Analyse de la consommation d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers justification de la modération de consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain

Analyse de l'état initial de l'environnement

Exposé de la prise en compte de la préservation et mise en valeur de l'environnement

Effet et incidence de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

Justifications cohérence OAP et PADD

Justifications des dispositions du règlement

Justifications des OAP

Justification du zonage

Justifications de zones urbaines et servitudes

Justifications diverses

Identification des indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats

### **✓ Introduction**

Cette introduction de 20 pages est comme l'ensemble du rapport, illustré par de nombreuses iconographies (cartes, photos, schémas, etc.) légendées (source, date, etc.).

- **Avant propos**

Rappelle les éléments de cadrage du PLU, l'historique des évolutions des documents d'urbanisme de la commune de Plessis Saint Benoist et annonce le plan du rapport de présentation.

- **Présentation de la commune**

### Une commune rurale sur le plateau de la Beauce

Plessis Saint Benoist est un village du plateau de Beauce du sud du département de l'Essonne (code INSEE 91 1 07 495). Commune d'Île de France elle est rattachée au département de l'Essonne depuis le 1er janvier 1968, dans l'arrondissement d'Etampes et, dans le canton d'Etampes depuis 2015. La commune fait partie de l'intercommunalité «Communauté d'Agglomération de l'Etampois Sud-Essonne » (CAESE) au 1er janvier 2016. Plessis-Saint-Benoist est partie prenante de plusieurs syndicats intercommunaux : le Syndicat Intercommunal des Eaux de la Région du Plessis-saint-Benoist (SIAEP) pour l'eau potable, le Syndicat Intercommunal d'Energie du Grand Etampois (SIEGE) pour l'électricité, le SIREDOM depuis le 1er janvier 2018 pour la collecte et le traitement des déchets, le Syndicat Intercommunal de la Rivière Juine et ses Affluents (SIARJA) pour la Juine et ses affluents, l'AMPS pour le regroupement pédagogique avec les communes d'Authon-la-Plaine, Mérobert et Saint-Escobille. La population se concentre principalement sur le village sensiblement situé au centre du territoire.

La commune se situe à 53 kilomètres au sud-ouest de Paris, 39 kilomètres d'Evry, 12 kilomètres d'Etampes et 9 kilomètres de Dourdan, elle est proche des départements d'Eure et Loir et des Yvelines.

La commune est relativement bien desservie par la RD 191 qui permet un accès rapide à l'A10 et à la RN 20.

Le territoire a été hameau de la commune d'Authon la Plaine jusque 1884 date du vote des chambres et porte de nom de Plessis-Saint-Benoist depuis la décision du conseil municipal de 1957.

### La commune au sein de la CAESE (Communauté de communes de l'Etampois-Sud Essonne

La communauté de commune regroupe 38 communes autour de la ville d'Etampes.



Les domaines de compétence de la CAESE sont :

Au titre des compétences obligatoires :

- En matière de développement économique
  - Actions de développement économique
  - Création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire qui sont d'intérêt communautaire
  - Politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire
  - Promotion du tourisme dont la création d'offices du tourisme
- En matière d'aménagement de l'espace communautaire
  - Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et Schéma de secteur
  - Création et réalisation de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) d'intérêt communautaire
  - Organisation de la mobilité au sens du titre III du Livre II du Code des Transports
- En matière d'équilibre social de l'habitat
  - Programme local de l'habitat
  - Politique du logement d'intérêt communautaire
  - Actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire
  - Réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat
  - Actions par des opérations d'intérêt communautaire en faveur du logement des personnes défavorisées
  - Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire
- En matière de politique de la ville
  - Élaboration du diagnostic du territoire et définition des orientations du contrat de ville
  - Animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale ainsi que les dispositifs locaux de prévention de la délinquance
  - Programmes d'actions définis dans le contrat de ville
- En matière d'accueil des gens du voyage
  - Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil
- En matière de déchets
  - Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés

Au titre des compétences optionnelles

- En matière d'aménagement et d'entretien de voirie d'intérêt communautaire
  - Création ou aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire
  - Création ou aménagement et gestion de parcs de stationnement d'intérêt communautaire
- En matière de protection et de mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie
  - Lutte contre la pollution de l'air
  - Lutte contre les nuisances sonores
  - Soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie
- En matière de construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire
  - Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire

Au titre des compétences facultatives

- En matière de l'Enfance et la Jeunesse
  - Politique de la petite enfance
  - Accueils de loisirs sans hébergement les mercredis et vacances scolaires
  - Création et fonctionnement d'un service d'études dirigées et réalisation des locaux correspondants dans les communes

- Création et fonctionnement des accueils périscolaires
- Fonctionnement du service minimum d'accueil (SMA) dans les communes ayant transféré les activités périscolaires à la CAESE
- En matière de politique d'accompagnement de la prévention spécialisée
  - Politique d'accompagnement de la prévention spécialisée
- En matière d'équipements à vocation scolaire, installations sportives y compris du lycée actuellement nommé Louis Blériot
  - Compétence dévolue à la communauté que dans les strictes limites des attributions susceptibles d'être dévolues à la communauté au regard des compétences des autres collectivités publiques
- En matière de Point d'Accès au Droit
  - Point d'Accès au Droit situé à Etampes et permanence dans les communes
- En matière de SPANC
  - Création, fonctionnement et gestion du Service Public d'Assainissement Non Collectif
- En matière d'aménagement numérique du territoire
  - Etablissement d'infrastructures de communications électroniques, exploitation et établissement d'un réseau
  - Fournitures de services de communications électroniques aux utilisateurs finaux en cas d'insuffisance de l'initiative privée
- En matière d'aménagement rural
  - Etudes de tous travaux d'entretien du lit et d'aménagement s'appliquant à la rivière Juine et ses affluents
  - Exécution de tous travaux périodiques de curage, de faucardement, d'entretien du lit ainsi que des berges de la Juine et de ses affluents
  - Exécution des travaux d'aménagement de la Juine, de ses affluents, des dérivations, des bras de décharge des digues et des ouvrages
- En matière de gestion des animaux errants
  - Gestion des animaux errants

## **Les grands principes du projet de PLU de Plessis Saint Benoist :**

Reprenant les objectifs définis dans la délibération du 18 novembre 2015 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, les grands principes du PLU déclinés sous forme d'orientations thématiques portent sur :

### **La lutte contre l'étalement urbain :**

Conformément aux orientations de la loi ALUR en matière de densification, le rapport de présentation analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en prenant en compte des formes urbaines et architecturales, en exposant les dispositions qui favorisent cette densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il s'agit donc de densifier les espaces bâtis pour limiter les extensions de l'urbanisation pour se conformer aux orientations réglementaires du SDRIF.

### **La préservation des espaces agricoles**

Espaces de nature, les espaces agricoles, supports de productions alimentaires, doivent être préservés tout en pouvant y autoriser, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, certaines installations telles les captages d'eau ou le stockage des produits agricoles.

Les continuités entre les espaces agricoles, les accès entre les sièges d'exploitation, les parcelles agricoles et les équipements des filières, très importants sur la commune, doivent être maintenus. Toute fragmentation des espaces agricoles devant être évitée. Le PLU doit permettre de pérenniser le foncier agricole et maintenir des unités agricoles cohérentes et

fonctionnelles. Parallèlement la valorisation de la richesse du patrimoine agricole, notamment à travers son bâti qui n'est plus utilisable pour des activités agricoles, justifie de soutenir par des dispositions réglementaires propres à la zone agricole, la diversification des exploitations vers des activités à destination des habitants (logements, vente, cueillette, tourisme vert, etc.), la création de nouveaux débouchés pour des productions agricoles telles les agro-matériaux ou certaines cultures non alimentaires mais requérant un nouvel usage des bâtiments existants, l'installation d'ateliers de transformation « à la ferme ».

Au sein des espaces agricoles, les espaces et les milieux d'intérêt écologique et paysager doivent être identifiés et préservés.

### Le paysage

Pour préserver la valeur paysagère du village, garante de l'attractivité de la commune, les objectifs du PLU visent à éviter une consommation extensive d'espace, à éviter toute séparation des fonctions en privilégiant l'activité économique dans les bâtiments existants, en veillant à conserver une certaine homogénéité des constructions qui font l'harmonie du village.

Il s'agit donc de privilégier la référence rurale comme facteur d'identité tout en acceptant que les références traditionnelles subsistent.

Le PLU doit veiller à concilier un habitat traditionnel étroitement intégré au paysage de par sa localisation, son orientation, sa forme, ses matériaux, l'économie de sa mise en œuvre avec des formes nouvelles qui n'affectent pas le caractère rural et le cadre de vie du village.

Le PLU doit décliner et formuler explicitement des orientations en matière de protection, de gestion et/ou d'aménagement des structures paysagères. Ces orientations constituent une explication du projet de la commune en matière de qualité du cadre de vie. Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords ont notamment pour objet de contribuer à la qualité paysagère.

### La biodiversité et les continuités écologiques

Dans le respect du code de l'urbanisme, le PLU doit définir, à différentes échelles, des prescriptions de remise en état ou maintien des continuités écologiques.

Une OAP spécifique comprend des dispositions portant sur la conservation et la mise en valeur d'éléments de paysage pour des motifs écologiques. Elle définit les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement et notamment les continuités écologiques. Le règlement du PLU en précise les conditions de préservation.

Outre la délimitation de secteurs à protéger, le PLU peut également fixer dans le règlement les conditions pour maintenir ou créer des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.

### Le développement durable

La préservation des espaces agricoles, boisés et naturels rend plus cohérente et efficace la volonté de favoriser la densification du village par la mutation de certaines constructions. Elle permettra un village plus dense et économe en énergie, valorisant un environnement de qualité.

L'organisation d'une densification de qualité s'appuiera sur la réalisation de logements (en recherchant une certaine mixité sociale et fonctionnelle). Et sur la limitation de la consommation d'espace

Le PLU vise également à promouvoir les alternatives écologiques dans les systèmes d'exploitation agricole et contribuer à la lutte contre le changement climatique en encourageant la production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, méthanisation, biomasse, etc.).

## L'identité du village

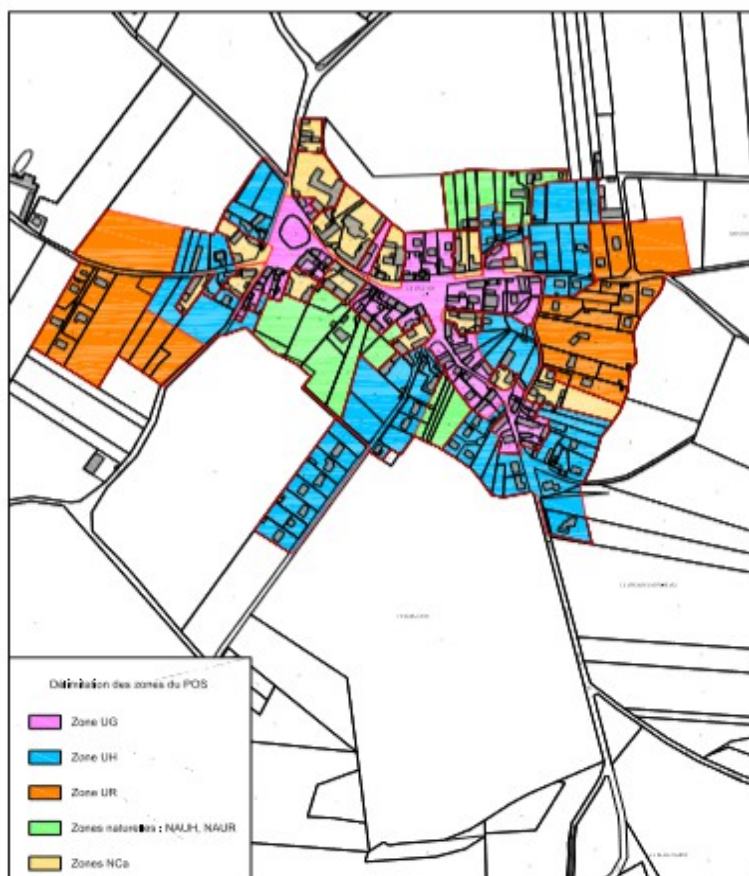
Les habitants de Plessis-Saint-Benoist souhaitent se reconnaître dans leur lieu de vie et aspirent à une recherche de cohérence et de qualité du paysage. Le PLU doit se référer à l'existant et subordonner les actions nouvelles en termes de constructions à la réalisation de dispositifs d'insertion.

Le respect de l'identité et de la lisibilité du territoire communal appelle plusieurs types de dispositions :

- protection d'ensemble,
- actions de réhabilitation notamment par des changements de destination,
- actions visant à accentuer ses valeurs par l'identification des vues, des perspectives, du patrimoine.

## Une équation à résoudre

Le POS ayant été particulièrement généreux pour les espaces constructibles par l'importance qu'il donnait aux zones UH et UR à l'est et à l'ouest du village, non comptabilisé par le SDRIF dans les espaces urbanisés au sens strict 2012, le PLU est contraint de prendre en compte certaines demandes récentes de division de terrain en vue de lotissements ayant fait l'objet d'un certificat d'urbanisme positif voire d'une autorisation de construire.



Le zonage de l'ancien POS

Rapportée aux 5% des espaces urbanisés au sens strict 2012 autorisé par le SDRIF, soit 11 450 m<sup>2</sup>, le reliquat de surface apparaît comme très faible et justifie dans le PLU la suppression des zones « NAUH » et « NAUR » non urbanisées du POS et leur passage en

zones agricole « A » ou naturelle « N ».

Les zones constructibles sont donc considérablement réduites, les secteurs d'extension de l'urbanisation se concentrant principalement à l'ouest du village sur la route qui rejoint la RD 191, à l'exception d'un terrain de 1 800 m<sup>2</sup> situé à l'est du village.

Le document ci-dessus permet de mieux appréhender la situation au regard de l'ancien POS.

### **Compatibilité du projet de PLU avec les orientations des documents supra communaux :**

**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** : éviter d'implanter toute construction accueillant des populations sensibles à proximité de la RD 191

**Polariser et équilibrer** : La commune de Plessis-Saint-Benoist est identifiée sur la carte « Grandes entités géographiques » comme une commune aux caractéristiques rurales dont le développement doit s'opérer prioritairement à l'intérieur des tissus urbains existants, en cohérence avec l'objectif de densification.

Les extensions (limitées à 5% de l'espace urbanisé au sens strict 2012 à l'horizon 2030) doivent rechercher la plus grande compacité possible et doivent être localisées préférentiellement en continuité de l'espace urbanisé.

**Préserver et valoriser** : Le projet de PLU vise à identifier et préserver des unités d'espaces agricoles cohérentes, des espaces d'intérêt écologique, 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 Bassin de la Seine des cours d'eau côtiers normands :**

Le projet de PLU est défini comme compatible avec le SDAGE en organisant des actions sur les défis suivants

Défi 1 Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux aquatiques par des polluants classiques.

Défi 2 : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques

Défi 3 réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants

Défi 5 protéger les captages d'eau

Défi 6 : protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides :

Défi 7 gestion de la rareté de la ressource en eau

Défi 8 limiter et prévenir les risques inondation

### **Le SAGE Nappe de Beauce :**

Le projet de PLU est compatible avec les objectifs du SAGE : gérer quantitativement la ressource, assurer durablement la quantité de la ressource, protéger les milieux naturels, prévenir et gérer les risques de ruissellement et d'inondation

**Le PDUIF**: (Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France) : le Rapport de Présentation indique la compatibilité PLU PDUIF, notamment en matière de stationnement

**Le PGRI** : (Plan de Gestion de Risques d'inondation) : la compatibilité est annoncée par la mise en place de dispositions pour réduire la vulnérabilité des territoires, agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages,

**Le SRCE** : (Schéma Régional de Cohérence Écologique d'Île de France). Le SRCE est pris en compte pour la biodiversité et les continuités écologiques, les composantes de la trame

verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, éléments fragmentants), et les enjeux du territoire, les mares ruisseaux et fossés.

**Le SRCAE et les SRE, PCET et PCAET :** (Schéma Régional Climat Air Energie), Le PLU prend en compte ces orientations régionales en affirmant les objectifs suivants :

- Encourager la sobriété énergétique et garantir la pérennité des performances ;
- Améliorer l'efficacité énergétique de l'enveloppe des bâtiments et des systèmes énergétique ;
- Favoriser le développement des énergies renouvelables et d'unités de production sur des sites propices et adaptés ;
- Maîtriser les consommations électriques du territoire
- Promouvoir un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air
- Favoriser le développement d'une agriculture durable
- Réduire l'empreinte carbone
- Accroître la résilience aux effets du changement climatique
- Le potentiel éolien par l'autorisation d'implantation d'éoliennes en zona A dès lors qu'elles ne sont pas classables au titre des ICPE et relève d'une déclaration préalable.

**Le PPA :** (Plan de protection de l'Atmosphère) est pris en compte dans le projet de PLU (limitation des émissions de particules, gestion des déchets verts, conditions d'interdiction des épandages).

**SDCa** (Schéma Directeur des Carrières de l'Essonne) : la mise en place du PLU de la commune de Plessis Saint Benoist n'est pas de nature à contrarier les objectifs du SDCa.

**Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)**

La commune de Plessis Saint Benoist est concernée par trois SUP décrites dans le tableau ci dessous:

Commune	code INSEE	Servitudes relatives à la conservation des eaux captage DDAF/ARS ; aqueducs : Eaux de Paris Captage : art. L.1321.1 et suivants R.1321.1 et suivants et R.1321.2 du Code de la Santé Publique ; aqueducs : Art. L. 20 du Code de la Santé Publique, loi du 03/01/1992 et décret modifié n°89.3 du 03/07/1989 (AS1)	RTE : périmètres à l'intérieur desquels ont été instituées des servitudes en application: De l'article 12 modifié de la loi du 15 juin 1906 ; de l'article 298 de la loi de finances du 13 juillet 1925 ; Du 8 avril 1946 modifiée ; De l'article 25 du décret n°64-481 du 23 janvier 1964 (I4)	Zones ou ont été instituées en application de la loi n°62-904 du 4 août 1962 Et du décret n° 64-158 Du 15 février 1964, les servitudes attachées aux canalisations d'eau et d'assainissement Syndicats intercommunaux article L.152-1, L.152-2 Et R.152-15 du code de la pêche maritime (AS)
Plessis-Saint-Benoist	91495	Périmètres de protection du captage n° BGRM 256-7-25 (code BSS 02567X0025F) Arrêté préfectoral de DUP N°89.1022 du 31/03/1989 (copie arrêté joint)	Liaison aérienne 400 kV n°1 Dambron – Yvelines-ouest (Notice technique et plan joint)  Réseau stratégique ↓	- Eau potable : Syndicat Intercommunal des Eaux de la Région de Plessis-Saint-Benoist  La gestion est assurée par la Société VEOLIA France
			Liaison aérienne 400 kV n°2 Dambron – Villejust	
			Liaison aérienne 225 kV n°1 Carres (les) – Dambron Tivernon – Villejust	
			Liaison aérienne 225 kV n°2 Carres (les) – Dambron Villejust	

Réseau stratégique : ces lignes font partie des lignes stratégiques du réseau de transport d'électricité très haute tension identifiées dans le SDRIF, approuvé par l'Etat par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013 : elles sont indispensables à la garantie de l'alimentation électrique de la région parisienne. Elles joueront ce rôle de manière durable. Par conséquent, les terrains d'emprise qui y sont affectés doivent être conservés à ces usages. Il est nécessaire de pérenniser un voisinage compatible avec leur bon fonctionnement ainsi que le maintien d'un accès facile à ces infrastructures pour leur maintenance, leur réparation et leur réhabilitation.

Tableau des Servitudes d'utilité Publique

**La prise en compte des risques :**

Risque naturel :

La commune n'est pas répertoriée au dossier départemental des risques majeurs pour le



risque d'inondation ni pour des risques connus de cavités souterraines. Elle a fait l'objet de deux arrêtés de catastrophe naturelle (coulées de boue et mouvements de terrain en décembre 1999). Elle est répertoriée au dossier départemental des risques majeurs pour le risque mouvement de terrain (aléa moyen)

Risque technologique :

La commune n'est pas répertoriée au dossier départemental des risques majeurs pour (les risques industriel ou nucléaire)

Risque lié aux transports :

La commune n'est pas répertoriée au dossier départemental des risques majeurs pour le transport de matières dangereuse par voies routière ou ferroviaire.

**Établissements ICPE :** deux établissements concernés (coopérative agricole et dépôt d'engrais)

<b>Exposé des principales conclusions du diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés</b>
--

La population :

Une faible augmentation de la population dans la période récente.

La population totale était de 324 habitants au 1er janvier 2017, chiffre très proche de celui de 2012 (309 habitants).

Le PLU vise à diversifier l'offre de logements. L'objectif d'une trentaine de logements nouveaux à l'horizon 2030 conduit à une augmentation de la population de l'ordre de 70 à 80 personnes sur la base moyenne de 2,5 habitants par logement. L'accroissement de population attendu et son impact sur le nombre de logements doit permettre d'infléchir la tendance actuelle notamment par la présence de jeunes enfants.

Besoins répertoriés en matière de développement économique et de commerce :

L'objectif de la commune vise à augmenter sensiblement sur son territoire le nombre d'emplois à l'horizon 2030 à raison d'1 emploi par an en moyenne.

Besoins répertoriés en matière de surfaces et de développement agricoles

Le PLU vise à préserver les terres agricoles tout en assurant les conditions d'une augmentation du nombre de logements. La diminution du nombre d'exploitations n'a pas entraîné de recul de l'agriculture dans la commune. En changeant la destination de certains bâtiments agricoles, tout en préservant l'aspect patrimonial, le projet de PLU devrait permettre le développement du tourisme rural

Besoins répertoriés en matière de développement forestier

La quasi totalité des 60 ha de boisements sont classés soit en Espace Boisés Classés soit en zone N.

Besoins répertoriés en matière d'aménagement de l'espace :

Trois axes :

préservation de l'environnement et du cadre de vie  
développement respectueux du territoire  
attractivité économique du territoire.

Besoins répertoriés en termes d'environnement et de biodiversité :

Maintien et amélioration des continuités et diversité des milieux naturels, mise en valeur de la trame verte et bleue. Préservation des zones humides.

Besoins répertoriés en termes d'équilibre social de l'habitat :

Objectifs de la commune, une extension modérée de l'urbanisation en respectant les objectifs du SDRIF. Les OAP participent à la réalisation de ces objectifs.

## Besoins répertoriés en matière de transports et de déplacements

### Besoins répertoriés en matière d'équipement, de services et de commerce :

Projet de parc paysager sur un emplacement réservé. Réflexion sur l'alimentation en eau potable (captage, distribution, qualité de l'eau...), potentialité géothermique, déploiement de la fibre optique, gestion des déchets ménagers et SIREDOM

Analyse de la consommation d'espaces NAF et des dispositions qui favorisent leur limitation, des capacités de densification des espaces bâtis identifiés, justifications des objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain.

Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années précédant l'approbation du plan.

Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Justification des objectifs chiffrés de lutte contre l'étalement urbain.

### Analyse de l'état initial de l'environnement

Les composantes physiques du territoire

Le paysage

Le patrimoine

Le climat

L'air et la santé

La pollution du sol

Le bruit et les nuisances sonores

### Exposé de la manière dont le PLU prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement

Les enjeux en termes d'environnement et de biodiversité

La protection du patrimoine naturel

Actions spécifiques pour la conservation de la faune sauvage et des habitats naturels

### Effets et incidences attendus de la mise en œuvre du plan sur l'environnement 286

Incidences notables du PLU sur la biodiversité

Incidences notables du PLU sur l'eau

Incidences notables du PLU sur le paysage et sur le patrimoine

Incidences notables du PLU sur la qualité des sols

Incidences notables du PLU sur les effets du changement climatique

Incidences notables du PLU sur le cadre de vie

Incidences notables du PLU sur la sensibilisation de la population aux enjeux de la biodiversité

Justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables

Justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent 295

### Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Différences selon qu'elles s'appliquent à des constructions nouvelles ou existantes

Différences selon qu'elles s'appliquent à la dimension des constructions

Différences selon qu'elles s'appliquent aux destinations et sous-destinations au sein d'une même zone

### Justification de la complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L.151-6

Enjeux pour l'aménagement des secteurs

La traduction des objectifs du PADD

Dispositions relatives aux schémas d'aménagement joints pour les différentes OAP sectorielles

### Justifications de la délimitation des zones prévues par l'article R.151-9

La zone agricole « A »

La zone naturelle et forestière « N »

La zone « Ua »

La zone « Ub »

La zone « 1AU »

### Justifications de l'institution des zones urbaines prévues par l'article R.151-19, des zones urbaines ou des zones à urbaniser prévues par l'article R.151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celles des servitudes prévues par le 5° de l'article L.151-41

Zone urbaines prévues par l'article R.151-19

Zone à urbaniser prévue au titre de l'article R.151-20

Servitude consistant à indiquer dans les zones urbaines et à urbaniser les caractéristiques des voies publiques au titre de l'article L.151-41

Justifications de tout autre disposition du PLU pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue

La superposition de dispositions liées à la préservation ou à la protection d'un même espace

La servitude consistant à indiquer les localisations des voies publiques au titre de l'article L.151-41

Le stationnement des véhicules motorisés ou des vélos hors des voies publiques

Les conditions de la majoration de volume constructible

Les emplacements réservés

### Identification des indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27

Critères retenus

Indicateurs retenus

## **LE PADD**

Le document comprend 13 pages

Le PADD constitue l'une des pièces essentielles du PLU :

Il présente les orientations d'urbanisme et d'aménagement pour les 10/15 prochaines années, traduit la projet de territoire de la commune et fait le lien entre le diagnostic et le règlement.

Selon le Code de l'urbanisme, le PADD :

- définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme, de protection des espaces naturels, de préservation des continuités écologiques ;
- arrête les orientations relatives à l'habitat, aux transports et déplacements, aux communications numériques, à l'équipement commercial, au développement économique, et aux loisirs ;
- fixe des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les sept grandes orientations du PADD de la commune de Plessis Saint Benoist sont :

*Orientation 1 - Une politique d'aménagement et d'urbanisme respectueuse du territoire*

- 1.1 - Conforter l'identité du village et mettre en valeur un cadre de vie de qualité
- 1.2 - S'organiser dans le cadre d'un développement modéré

*Orientation 2 - La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers*

- 2.1 - Pour une agriculture innovante et dynamique
- 2.2 - Mettre en valeur l'environnement et le paysage

*Orientation 3 - La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques*

- 3.1 - Préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques
- 3.2 - Favoriser les surfaces éco-aménageables

*Orientation 4 - L'habitat, le logement et les équipements*

- 4.1 - L'habitat et le logement
- 4.2 - Les équipements

*Orientation 5 - Le développement économique et les loisirs*

- 5.1 - Rendre attractif le territoire et privilégier l'emploi
- 5.2 - Exploiter les potentialités du tourisme et des loisirs

*Orientation 6 - Les transports et les déplacements*

- 6.1 - Diminuer les obligations de transports motorisés
- 6.2 - Favoriser les modes de déplacements doux

*Orientation 7 - Les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques*

- 7.1 - Les réseaux d'énergie
- 7.2 - Le développement des communications numériques

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

Le commissaire enquêteur estime que le PADD établi en lien avec le diagnostic, ses enjeux et les dispositifs réglementaires de façon aisée. Il opère une sélection stratégique et judicieuse parmi les éléments annoncés dans le rapport de présentation, les principes et les axes déterminent le projet.

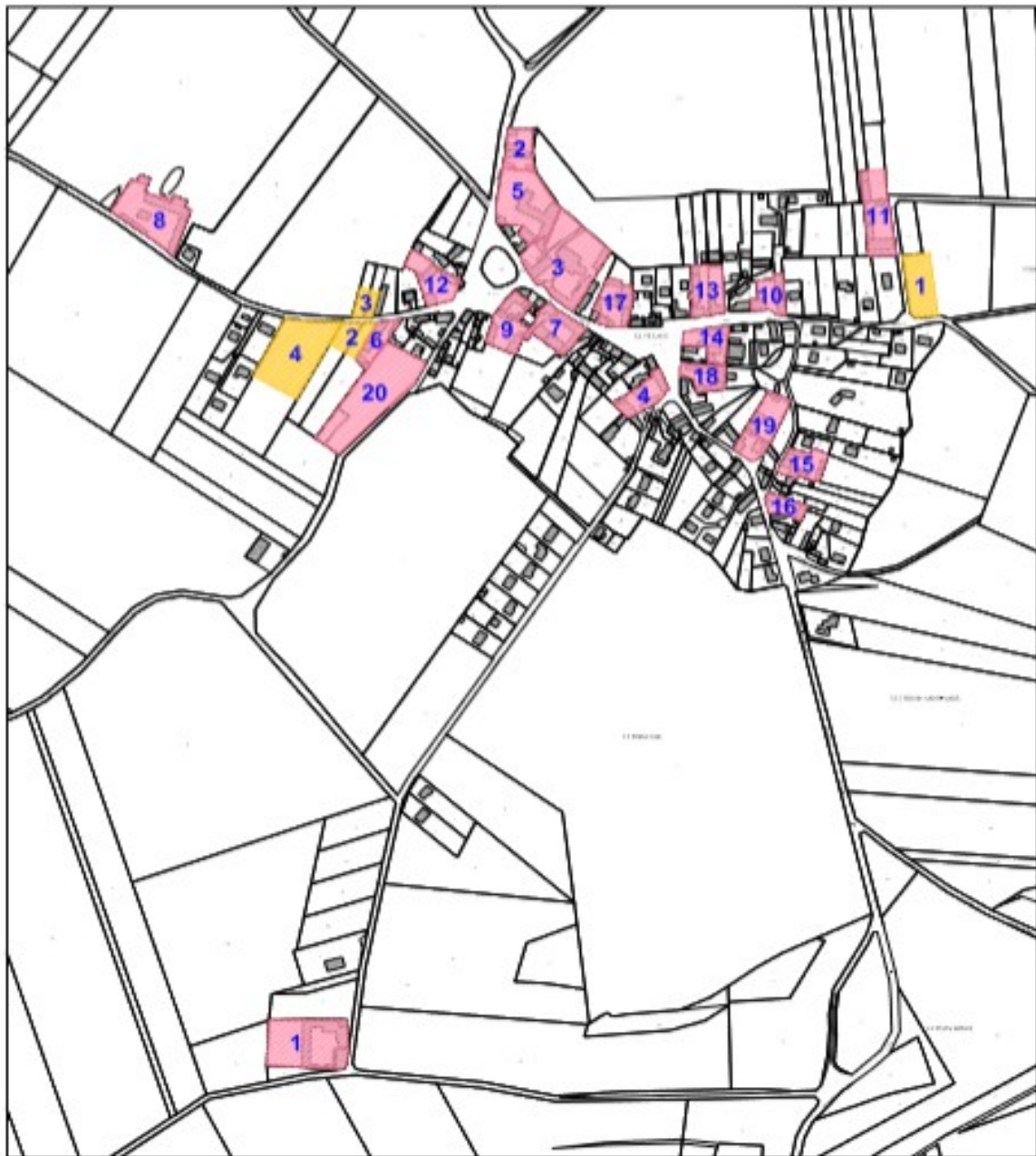
### **Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de la commune de Plessis Saint Benoist sont présentées dans document de 50 pages. Au nombre de 20, elles comprennent :

- Une orientation d'aménagement et de programmation comprenant des dispositions sur la conservation et la mise en valeur d'éléments de paysage sur la totalité du territoire communal pour un motif d'ordre écologique, OAP dite patrimoniale sur le fondement de l'article R.151-7 du code de l'urbanisme
- Quatre orientations d'aménagement et de programmation (n°1 à n°4) définissant les conditions d'aménagement qui garantissent la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, OAP dites par secteurs sur le fondement de l'article R.151-6 du code de l'urbanisme. Ces quatre orientations d'aménagement et de programmation « sectorielles » (n°1 à n°4) visent à traduire une volonté d'organisation de petits secteurs du territoire communal et de garantir la mise en œuvre des objectifs de la commune exprimés dans le PADD, notamment la prise en compte des qualités architecturales et urbaines du village, de l'interface entre les espaces bâtis ou à bâtir et les espaces ouverts et, pour certains secteurs, de la présence de bâtiments d'exploitation agricole.
- - Dix-neuf orientations d'aménagement et de programmation (n°1 à n°19) comprenant des dispositions qui portent sur la conservation et la mise en valeur d'immeubles dans des secteurs localisés et identifiés pour des motifs d'ordre historique et architectural, OAP dites patrimoniales sur le fondement de l'article R.151-7 du code de l'urbanisme
- - Une orientation d'aménagement et de programmation (n°20) comprenant des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur et la requalification d'éléments de paysage d'un futur espace public, identifié et localisé pour des motifs d'ordre culturel et écologique L'orientation d'aménagement et de programmation patrimoniale pour un motif écologique dite « Orientations de la commune pour la préservation des continuités écologiques et de la TVB » vise à préserver et à mettre en valeur l'environnement, notamment en protégeant les continuités écologiques et le paysage.

Le commissaire enquêteur estime que la présentation des OAP ne pose aucune difficulté ni opposition. Leur présentation est lisible et les documents qui l'illustrent sont explicites et de bonne facture

## Plan de localisation des Orientations d'aménagement et de programmation



- OAP Sectorielles
- OAP Patrimoniales

## Plans de zonage :

Deux documents sont à la destination du public, un plan de zonage général au 1/5000 et un document spécifique pour le village au 1/2000.

Ces documents comportent une légende très complète avec référence réglementaire. Le commissaire enquêteur estime que les documents sont lisibles et donnent les informations nécessaires à une bonne compréhension des partitions du territoire.

## Règlement

Ce document comprend 154 pages, numérotées et reliées, dont une page de garde.

Parties législative et réglementaire Structure et contenu du règlement	Pages 3 à 12		Partie législative
	Pages 12 à 24		Partie réglementaire
	Pages 25 à 27		Structure du règlement des différentes zones
	Pages 27 à 32		Délimitation et réglementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière
Zones urbaines	Pages 32 à 57	Ua	Zone déjà urbanisée centre village tissu dense
	Pages 58 à 83	Ub	Zone déjà urbanisée tissu tissu aéré sur grands terrains
	Pages 84 à 109	1AU	Ouverts à urbanisation dans le cadre des OAP
Zones agricoles A naturelles et forestières N	Pages 110 à 132	Ac	cimetière
		Azh	Zones potentiellement humides
		Arch	Secteurs se rapportant à l'archéologie et patrimoine
		Anfsp	Secteur nécessité de fonctionnement d'un service public
	Pages 133 à 154	N	Zones naturelles et forestières

Le commissaire enquêteur estime le règlement peut apparaître difficilement lisible par la volonté de s'appuyer sur la législation et de détailler les articles en référence constante au code de l'urbanisme. Il serait toutefois souhaitable de présenter des tableaux synthétiques des destinations et sous-destinations pour en favoriser l'accessibilité ainsi que d'élaborer un lexique pour une meilleure lecture des sigles et acronymes utilisés.

## **II.4 APPRÉCIATION GLOBALE DU DOSSIER D'ENQUÊTE**

Le dossier soumis à enquête est composé de documents distincts, réunis dans une chemise avec un sommaire en page de garde. Il comprend les pièces suivantes :

Pièce 1 : Le rapport de présentation

Pièce 2 : Le PADD

Pièce 3 : Les OAP

Pièce 4 : Les plans de zonage

Pièce 5 : Le règlement écrit

Pièce 8 : les annexes et servitudes

Pièce 9 : Les avis des PPA

Pièce 10 : réponses adressées à Madame la sous-Préfète après l'avis de la DDT 91 et des autres réponses de PPA sur le projet de PLU arrêté.

Le commissaire enquêteur considère que le dossier est complet, qu'il est suffisamment bien structuré et présenté pour être accessible. Il estime que les pièces du dossier, numérotées et paginées, exposent clairement les principaux éléments du projet soumis à enquête, et qu'elles comportent une riche iconographie soigneusement documentée (plans, photos, schémas), lisible et favorable à une lecture aisée du projet de révision du PLU.



### III AVIS ET RECOMMANDATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

*Les Personnes Publiques Associées dont la liste suit ont été destinataire du dossier complet et sollicitées pour rendre leur avis par un courrier de la mairie de Plessis Saint Benoist du 12 novembre 2018 (Cf. Annexe 6)*

Personne Publique Associée	envoi	Retour avis	avis
Conseil Départemental de l'Essonne	12/11/18	12/03/2019	
Direction Départementale de Territoire	12/11/18	08/02/2019	
Conseil Régional Ile de France	12/11/18	28/03/2019	
Communauté de communes de l'Etampois	12/11/18		
Syndicat des Transports Ile de France (STIF)	12/11/18		
CDPENAF	12/11/18	25/02/2019	
Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF)	12/11/18	22/02/2019	
Chambre de commerce et d'industrie de l'Essonne	12/11/18		
Chambre d'Agriculture d'Ile de France	12/11/18	26/02/2019	
Chambre des métiers et de l'Artisanat	12/11/18		
SIREDOM	12/11/18		
SIAPE Plessis Saint Benoist	12/11/18		
Agence Régionale de Santé Ile de France	12/11/18	12/12/2019	
Syndicat AMPS	12/11/18		
Mairie de Mérobert	12/11/18		
Mairie de Authon la Plaine	12/11/18		
Mairie de Chalo Saint Marc	12/11/18		
Mairie de Saint Escobille	12/11/18		
Boutervilliers	12/11/18		
Richarville	12/11/18		
Chatignonville	12/11/18		

**La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MARE)**, dans sa décision du 11 mai 2018, considérant le dossier déposé, décide de ne pas soumettre l'approbation du PLU à évaluation environnementale.

**Préalable :**

*Au cours de l'élaboration du projet de révision du PLU, la municipalité de Plessis Saint Benoist a recueilli les avis et échangé au cours de réunions communes avec plusieurs PPA et notamment les services de l'Etat.*

*Afin d'éclairer le public, elle élaboré un dossier de réponses aux avis et préconisations de celles-ci.*

*Ce « mémoire » a été joint au dossier d'enquête mis à disposition du public.*

*Il m'apparaît toutefois souhaitable, pour la forme du présent procès verbal de synthèse des observations, que la municipalité réponde point par point sur ce document aux avis émis par chacune des PPA.*

*Réponse du maître d'œuvre : la municipalité, dans son mémoire en réponse du 12 juillet 2019 considère que « les réponses aux PPA ont été transmises à Madame la sous-Préfète et à la DDT sous la forme d'un document spécifique d'une dizaine de pages. Ces réponses sont circonstanciées et reflète la position des élus. »*

*→ Suite à l'avis des PPA et du rapport de Monsieur le commissaire enquêteur, des modifications sont donc d'ores et déjà et seront envisagées pour l'élaboration du dossier final de PLU devant faire l'objet d'une approbation par DCM ;*

*→ La justification et les précisions sur les surfaces ou superficies à urbaniser sont explicitées aux pages 222 du rapport de présentation.*

*Le commissaire enquêteur :*

*Le document est annexé au présent rapport (Cf. Annexe 7). Les éléments de réponse sont intégrés pour chacun des avis et/ou remarques des PPA.*

### **Les avis défavorables portent essentiellement sur la densification et la consommation foncière :**

*La densification envisagée pour la réalisation des extensions urbaines paraît excessive aux yeux de plusieurs PPA dont la DDT91, la chambre d'agriculture de la région Ile de France et la CDPENAF (qui émettent un avis défavorable au projet), et le conseil régional qui, sans émettre d'avis défavorable, attire l'attention de la municipalité de Plessis Saint Benoît sur cet aspect du projet.*

*Les termes utilisés sont les suivants :*

*« Le PLU ouvre à l'urbanisation environ 1,83 hectares à l'horizon 2030. Par conséquent le document actuel n'est pas compatible avec les capacités d'urbanisation autorisées par le SDRIF qui s'élève à 1,15 ha. Pour respecter ces orientations réglementaires le PLU devra donc justifier d'un effort de densification compatible avec l'objectif du SDRIF en optimisant le tissu existant et en modérant les extensions urbaines à l'horizon 2030 ».*

*En conclusion,*

*« L'avis de l'État sur le PLU de Plessis Saint Benoist ne saurait être favorable sans prise en compte des remarques relatives à la compatibilité du document avec le SDRIF. Ainsi des évolutions du document sont nécessaires pour faire la complète démonstration du respect des exigences en matière de densification et de gestion économe de l'espace. »*

*Commentaire C.E. : Préciser les calculs de surfaces à urbaniser et des surfaces à préserver qui montrent que les objectifs du PLU se rapprochent des préconisations du SDRIF*

*Réponses du Maître d'ouvrage : La justification et les précisions sur les surfaces ou superficies à urbaniser sont explicitées aux pages 222 du rapport de présentation.*

*L'introduction de la réponse à Madame la sous Préfète répond aux interrogations dans les termes suivants :*

*L'élaboration du PLU a été prescrite par Délibération du Conseil Municipal en date du 18 novembre 2015.*

*Le SDRIF a été adopté par le Conseil Régional lors de sa séance du 18 octobre 2013. Les orientations réglementaires du SDRIF limitent l'extension de l'urbanisation à 1,15 hectares (5% de l'espace urbanisé au sens strict 22,90 ha).*

*Une DP déposée le 31 mai 2015 (DP 0914951550001) pour une division foncière d'un terrain de 7000 M2 en 7 lots n'a pas fait l'objet d'opposition.*

*L'ensemble de ces deux terrains représentant une superficie de 12000 m2, les possibilités d'extension de l'urbanisation dépassent les possibilités ouvertes par le SDRIF. Par ailleurs le POS apparaît comme généreux au regard de la superficie des zones urbaines et à urbaniser alors même que le nombre de terrains sont considérés comme en dehors des espaces urbanisés au sens strict par le SDRIF.*

*Le projet communal ne peut se satisfaire d'un état de fait qui interdit toute extension de l'urbanisation supplémentaire en dehors des deux terrains ci-dessus mentionnés et notamment parce que la population ne peut pas admettre que la plupart des terrains constructibles ne le soient plus, au moins pour partie. Par ailleurs, la commune souhaite la création d'un parc paysager en entrée de village dans la continuité du Bois de Chartres sur le terrain ayant fait l'objet de deux DP sans opposition.*

*Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la difficulté pour les élus est donc de faire comprendre aux habitants qu'il convient de réduire drastiquement la constructibilité des terrains, voire de supprimer toute constructibilité pour tendre vers une forme de compatibilité avec le SDRIF. L'argument consistant à expliquer que le SDRIF ne prend pas en compte le zonage du POS mais s'appuie sur la réalité du terrain est difficile à défendre et à comprendre.*

*Certes les représentants de l'État et les services de la DDT ont souligné à plusieurs reprises le risque d'une incompatibilité avec le SDRIF concernant l'étalement urbain excessif, l'absence d'organisation de certains terrains et l'opportunité d'OAP supplémentaires, l'absence de mise en œuvre de moyens de densification.*

*A cela les élus répondent :*

- à court terme et pour des raisons financières, la demande se porte davantage sur la construction de maisons individuelles sur des terrains issus de divisions foncières ;*
- accord pour la réalisation d'OAP sur des terrains considérés comme des secteurs d'extension de l'urbanisation (8300 m2) mais refus d'OAP regroupant plusieurs unités foncières pour ne pas brider les initiatives par la multiplicité des propriétaires ;*
- refus d'OAP sur des fonds de jardins des propriétés bâties en zone urbaine notamment pour respecter le droit de propriété et l'initiative de chacun de faire ou ne pas faire ;*
- volonté d'OAP patrimoniales systématiques sur les regroupements de constructions, souvent anciens sièges d'exploitations agricoles, pour encadrer à moyen terme toute division de propriétés bâties à venir et organiser la densification du village.*
- Les choix des élus contient l'extension de l'urbanisation à 1,53 ha soit 6,68% de l'espace urbanisé au sens strict soit 1/3 de plus que ce qui est autorisé par le SDRIF.*

*L'extension de l'urbanisation est en fait limitée à 1,53 hectare (page 236 du rapport de présentation et page 11 du PADD) La superficie de chacun des 6 terrains considérés comme secteurs d'extension de l'urbanisation figure sur la carte de la page 235 du rapport de présentation. Il doit donc s'agir d'une coquille dans l'avis.*

## **Autres observations des PPA :**

**Direction Départementale des Territoires :**

Service des territoires et prospective bureau de planification territoriale sud

- **Sur la réponse aux besoins de la population en matière d'habitat et gestion de l'espace :**
- mettre en cohérence les différentes pièces du document (PADD et rapport de présentation (page 107)).

*Réponses du Maître d'ouvrage :*

*Le PADD fixe le nombre de logements attendus à l'horizon 2030 à 45 environ. Cette prévision est à envisager sur la période 2016-2030 (soit 15 années) ce qui représente bien une croissance de 3 logements/an (page 13 du PADD) et non pas de 4 logements/an comme indiqué dans l'avis du représentant de l'État.*

*Il existe bien une cohérence entre les chiffres du PADD (page 11 et 13) et ceux du rapport de présentation (pages 232 à 237). En revanche les chiffres de la page 107 du rapport de présentation sont effectivement erronés et concernaient la première version du PADD.*

***Ils seront donc corrigés.***

*- bien que le projet de PLU semble pouvoir démontrer sa compatibilité avec le SDRIF la mise en œuvre des objectifs du PADD (25 logements au sein du tissu existant et 20 logements en extension de l'urbanisation) n'en assure pas la réalisation. Une réflexion sur la mise en œuvre d'une OAP sur deux secteurs agricoles (prolongement de l'emplacement réservé et parcelles situées rue de la vallée Michelot) devrait être envisagée ;*

*Réponses du Maître d'ouvrage :*

*L'avis du représentant de l'État regrette que les deux secteurs agricoles l'un proche de la mairie et classé en zone UH et l'autre l'autre situé rue de la vallée Michelot, n'aient pas fait l'objet d'une réflexion d'ensemble par le biais d'un OAP. Un terrain cultivé en zone urbaine est-il nécessairement un secteur agricole ? Oui si l'on s'en tient aux orientations réglementaires du SDRIF. Non dans l'approche que font les élus de leur territoire. L'absence de prescriptions sur ces terrains concernant la mobilisation du foncier est évoquée ci-dessous*

*- les prescriptions des OAP et du règlement ne permettront pas de garantir la densité imposée de 15 logements /ha ;*

*Réponses du Maître d'ouvrage :*

*Les secteurs d'extension de l'urbanisation font tous l'objet d'une OAP. Chaque secteur d'extension correspond à une seule unité foncière, raison pour laquelle la commune n'a pas souhaité regrouper les OAP. La densité imposée de 15 logements à l'hectare s'impose à l'unité foncière. Les divisions foncières éventuelles, que ce soit par lotissement, par opérations groupées ou par division de propriétés bâties sont tenues par cette règle de densité qui impose donc une superficie moyenne maximale de terrain de 660 m<sup>2</sup> par logement. A titre d'exemple, une unité foncière nouvelle de 800 m<sup>2</sup> créée par division de terrain est donc tenue de réaliser au moins deux logements.*

- la rédaction des dispositions des OAP n°1 et n°4 en matière de surfaces minimales de plancher ainsi que les 15% de logement social préconisés pourraient rendre difficile la concrétisation d'un projet de logement social isolé ;

*Réponses du Maître d'ouvrage :*

*Le fait d'exiger une surface minimale de plancher dans les OAP n°1 et n°4 ne limite en rien la diversification et la mixité sociale qui doit s'évaluer à l'échelle de la commune. La motivation réside dans le fait d'encourager la venue de familles pour la vie du village et la pérennité de son école.*

*L'objectif de l'OAP n°4 c'est bien que le propriétaire du foncier réalise l'ensemble de l'opération et rétrocède ensuite le logement social à un bailleur quitte à diminuer la charge foncière propre au logement social et pour harmoniser les constructions. Ce qui se pratique désormais à l'échelle de la ville doit pouvoir s'effectuer à l'échelle d'un village. Il s'agit bien de ne pas isoler le social.*

- une étude aurait pu estimer le volume potentiel de logements créés par les « OAP patrimoniales » ;

*Réponses du Maître d'ouvrage :*

*La commune souhaite préserver son cadre de vie mais ne souhaite pas s'immiscer dans les choix opérés par les propriétaires des ensembles concernés dès lors qu'ils respectent les dispositions des OAP. Il paraît difficile d'estimer le volume de logements, une opération pouvant être dédiée indifféremment à un local artisanal, des bureaux, des petits logements...*

- sur le document graphique au 1/2000, justifier le secteur de 35 m2 concerné par les extensions et annexes d'habitation existante.

*Réponses du Maître d'ouvrage :*

*Le secteur de la ferme de Montplaisir est amené à évoluer car l'exploitant actuel envisage de cesser son activité. Les terres seront reprises par un autre agriculteur mais pas les bâtiments de la ferme. Le règlement désigne donc les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 et précise au titre de l'article L.151-12 la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions ou annexes de la seule construction à destination d'habitation qui reste situé en zone A.*

➤ **Sur la protection des milieux naturels, agricoles et préservation des espaces boisés classés :**

- L'OAP n°1 se situe en zone Azh (potentiellement humide) l'urbanisation ne peut être envisagée que sous condition d'expertises complémentaires. Cette précision devrait figurer dans le document OAP ainsi que dans le règlement ;
- la justification de l'emplacement réservé n°2 est insuffisamment développée dans le rapport de présentation (page 322) ;

**Réponses du Maître d'ouvrage :**

*Le projet communal vise à créer un parc paysager d'une part, pour préserver un terrain en entrée de village qui fait face au bois de Chartres et d'autre part, faute de pouvoir financièrement réaliser les réseaux propres à desservir ce terrain.*

*La position de la commune consiste à défendre qu'une non opposition à une division foncière (demande de lotissement) ne vaut pas obligation de répondre favorablement à des demandes de certificats d'urbanisme, dès lors que le règlement impose le raccordement aux réseaux alors que ceux-ci n'existent pas. Par ailleurs il semble que la demande de lotissement aurait du justifier d'un permis d'aménager plutôt que d'une déclaration préalable.*

*Le terrain fait l'objet d'un contentieux au tribunal administratif, contentieux gagné par la commune.*

- L'OAP « préservation des continuités écologiques » est pleinement compatible avec le SDRIF
- Les zones potentiellement humides classées 3 sont bien préservées par leur classement en zone Azh et Nzh.

*Figurent en annexe de l'avis quelques remarques complémentaires :*

Remarques générales :

*le PLU devra être publié sur le Géoportail de l'urbanisme au standard CNIG.*

**Réponses du Maître d'ouvrage :**

*Ce sera fait*

Rapport de présentation :

*pages 24 et 31, le PLU doit être compatible avec les orientations du SDRIF(L 123-3 du code de l'Urbanisme)*

*pages 32 à 45 faire référence au SDAGE de 2019 document en vigueur*

**Réponses du Maître d'ouvrage :**

*Le rapport de présentation précisera que le SDAGE en vigueur est bien celui de 2009 mais pour ne pas faire disparaître le SDAGE 2016-2021 mettra en relation les orientations et dispositions des deux SDAGE.*

Règlement- documents graphiques : pour améliorer la lisibilité et alléger le document :

- Envisager des tableaux synthétiques résumant les destinations et sous destinations autorisées pour chaque zone afin d'en faciliter la lecture ;
- Regrouper les éléments de précisions non réglementaires en fin de document dans un cahier de recommandations.
- Intégrer au rapport de présentation ou dans les OAP les éléments non réglementaires ou trop détaillés. La réduction des représentations, des figurés et une légende moins détaillée en faciliterait la lecture

**Réponses du Maître d'ouvrage :**

*Le règlement sera complété par des tableaux synthétiques des destinations et sous-destinations*

*Les rappels et précisions du règlement apparaîtront sous une autre couleur que les règles générales et alternatives.*

*Les documents graphiques seront scindés pour faire apparaître plus clairement le zonage (2 plans au 1/5000 et 2 plans au 1/2000)*

OAP :

- Adapter les légendes de chaque OAP sectorielle en fonction des besoins spécifiques et intégrer les résumés écrits des OAP.
- Limiter le type de figurés des légendes pour clarifier les représentations graphiques

Réponses du Maître d'ouvrage :

*Ce sera fait, en adaptant les légendes pour chaque OAP.*

Annexes :

- Substituer le tableau des Servitudes d'Utilité Publique par le tableau joint à l'avis de la DDT.
- Reprendre, dans le tableau des servitudes RTE l'appellation complète et le niveau de tension des ouvrages (art L321-1 L323-3 et suivants du code de l'énergie)  
dans le règlement :

- Ne pas faire figurer RTE dans le règlement des zones A et N

- Préciser au Titre I Chapitre 1 section 1,4 que « les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêts collectifs sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous secteurs compris ; les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisées pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques »

- Préciser au Titre II Chapitre 1 section 1,1-1,1,1 des zones A et N que « la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêts collectifs dans l'ensemble de la zone, sous secteurs compris ; les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisées pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques »

- Plus généralement pour les chapitres des zones précitées indiquer que : « les règles ne sont pas applicables au lignes de transport d'électricité « HTB » (50000 volts) faisant l'objet d'un report sur les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes ; Les ouvrages de transport électrique « HTB » sont admis et leur gestionnaire dispose de la possibilité de les modifier pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques »

Périmètre de protection de captage sur le territoire communal, le dossier devra être complété par un plan de servitude et l'arrêté préfectoral de DUP mentionnant les prescriptions et le périmètre de protection du captage.

**Le Conseil Régional d'Ile de France**

Le projet de PLU s'accorde bien avec les grandes orientations du projet spatial du SDRIF.

Toutefois :

Sur la qualité du projet spatial :

- Les axes définis dans le PADD fixent une urbanisation maîtrisée, la préservation du patrimoine identitaire et du cadre de vie de la commune (notamment boisements et lisières).
- La consommation foncière (1,53 ha) pourrait être réajustée pour être pleinement compatible avec les potentiels d'extension autorisés par le schéma directeur (1,1 ha) ;
- Les quatre OAP sectorielles portent sur une réflexion sur l'insertion des futures constructions ;
- La localisation de l'OAP sectorielle n°1 interroge puisqu'il s'agit d'une zone potentiellement humide ;
- Une localisation plus centrale de l'OAP sectorielle n°4 contribuerait à renforcer le centre-bourg et son identité rurale.

Sur la consommation d'espace, environnement et développement durable :

- Les axes du PADD portent sur la préservation des continuités écologiques. Afin d'enrichir la réflexion déjà poussée, apporter des précisions quant aux aménagements possibles pour accroître la fonctionnalité du corridor nord-est de la commune ;
- Sur le traitement des lisières, et notamment parce que la quasi totalité des parcelles boisées sont classées en EBC, le projet est cohérent avec les orientations régionales ;
- L'ensemble des dispositions prévues pour le maintien des activités agricoles et le soutien au développement des activités innovantes est compatible avec les orientations du schéma directeur.

Sur le développement économique :

Les dispositions prévues, et notamment l'OAP patrimoniale envisagent des actions cohérentes avec le schéma directeur.

Sur transports et déplacements :

Si le PADD affiche l'intention de la commune d'encourager l'utilisation de modes alternatifs à la voiture, il conviendrait de définir des mesures concrètes pour favoriser cette intention. En outre, il serait souhaitable de préconiser des actions favorisant le rabattement vers les gares les plus proches.

Sur le logement :

Les OAP pourraient préciser la nature et la typologie des logements prévus pour atteindre l'objectif de 45 logements à l'horizon 2030.

#### **La chambre d'agriculture de la région Ile de France:**

Celle-ci émet un avis **défavorable** au projet de révision de PLU dans sa réponse du 11 février 2019 aux motifs suivants :

I Secteurs à protéger pour des motifs écologiques : La « multitude » des dispositifs de protections en faveur de l'environnement ainsi que leur typologie est trop importante et rend le document difficilement lisible. Il est nécessaire d'améliorer sa lisibilité.

**Réponse Maître d'ouvrage :** Le dossier d'approbation au format CNIG dissociera les plans de zonage et les plans comportant les dispositifs de protection pour une meilleure lisibilité.



Les zones humides : que les zones de classe 3 qui sont « **présumées** » humides soient mises en annexe et que la réglementation sur ces zones reprenne strictosensu le code de l'environnement.

*Réponse Maître d'ouvrage : Tout en prenant acte des observations de la chambre d'agriculture car la commune n'ignore pas les dispositions de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 et la circulaire DGPAAT/C2010-3008 du 18 janvier 2010, le PLU s'en tient au PAC du Préfet (page 24) qui stipule « un zonage spécifique pour les enveloppes d'aire des zones humides avec règlement écrit est souhaitable dans le PLU... pour les zones humides de classe 3, il devra s'assurer du caractère non humide des terrains à construire ».*

*En l'état, le règlement vise un principe de précaution et la formulation utilisée n'est pas de nature à interférer sur les cultures et pratiques agricoles.*

Les ZNIEFF de type 1 : les prescriptions qui concernent ces zones (page 126 du règlement) dépassent les compétences attribuées au PLU. Le retrait de ces disposition est expressément demandé.

*Réponse Maître d'ouvrage : Le PLU fait application de la loi 2016-1087 du 8 août 2016 ART. L.151-23 du code de l'urbanisme « le règlement peut délimiter des secteurs à protéger pour des motifs écologiques... » Cette règle est maintenue, elle concerne essentiellement les espaces boisés et notamment le Bois de l'Hôtel Dieu*

#### II La réglementation de la zone A :

La chambre s'interroge sur la rédaction du paragraphe du règlement page 111 sur les extensions et annexes qui élargit les potentialités d'extension.

L'obligation du raccordement au réseau public d'assainissement est une contrainte importante pour l'activité agricole. En cas d'impossibilité de raccordement il serait bon de prévoir des exceptions.

*Réponse Maître d'ouvrage : se reporter à la prise en compte de l'avis de la CDPENAF*

III Les extensions : le projet de PLU ouvre plus d'espace que ne le prévoit le SDRIF. Que les extensions ne soient pas prises sur les espaces à vocation agricole.

IV Les changements de destination : trois bâtiments sont identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Ceci devrait être élargi aux bâtiments devenus obsolètes et identifiés comme construction d'intérêt architectural.

V Les constructions d'intérêt architectural et éléments architecturaux à préserver :

S'interroge sur les critères qui ont prévalu au choix des bâtiments concernés.

#### **Le Conseil Départemental de l'ESSONNE**

Émet un avis favorable, toutefois, demande la prise en compte de quelques observations :

##### I déplacements :

- Projets communaux intéressant le réseau routier départemental :

l'OAP patrimoniale : les recommandations qui concernent les immeubles desservis par la RD113 préciseront que les accès ouverts aux automobiles devront respecter une marge

de retrait de 5 mètres par rapport à la route départementale et que les stationnements seront prévus à l'intérieur des propriétés.

**Réponse Maître d'ouvrage :** La commune après accord du département réglementera les règles de stationnement.

- Le plan vélo départemental :  
page 189 du rapport de présentation sur le supprimer le passage sur le Schéma départemental des circulations douces (SCDDC). Les orientations stratégiques du département de l'Essonne sont définies dans le « plan vélo » depuis le 28 mai 2018

**Réponse Maître d'ouvrage :** Le rapport de présentation sera modifié comme demandé et il sera fait mention de « chemin Gâtinais Beauce »

#### II Environnement Cadre de vie :

- Espaces Naturels Sensibles (ENS) : sur la carte en annexe figurent des zones de recensement ENS que le Département a prévu d'extraire. En effet les zones ENS ne peuvent s'appliquer qu'aux zones N du PLU voire en zone A sous réserve d'intérêt écologique.

Le conservatoire propose des compensations sur les zones N .

La commune peut bénéficier de conseils techniques et d'aide financière dans ce domaine.

**Réponse Maître d'ouvrage :** Des incompatibilités plan de zonage et ENS ont été détectées. Le rapport de présentation intégrera autant que faire se peut la carte datée de janvier 2019 jointe.

- Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées (PDIPR)  
remplacer la carte de la page 191 du rapport de présentation par le document en annexe et préciser que la commune de Plessis saint Benoît est inscrite à ce plan (décision du 14 décembre 2000).

**Réponse Maître d'ouvrage :** Le rapport de présentation s'efforcera de prendre en compte la carte de janvier 2019 jointe à l'avis.

- Zonage d'assainissement : le zonage d'assainissement et le zonage des eaux pluviales doit figurer en annexe du PLU.

- Faune et flore : dans le cadre d'une prochaine révision du document, utiliser les données des sites [www.inpn.mnhn.fr](http://www.inpn.mnhn.fr) et [www.cbnbp.mnhn.fr](http://www.cbnbp.mnhn.fr) pour compléter le rapport de présentation pages 79 et 155-156.

**Réponse Maître d'ouvrage :** le calendrier ne permet plus de prendre en compte les données indiquées.

- Le département peut aider au financement de la réalisation d'un atlas de biodiversité communal plus précis que le SRCE.

- *Jardins naturels sensibles (JNS) : la commune pourrait envisager des actions dans ce domaine.*

- *Itinéraires historiques : il serait intéressant d'annexer une fiche spécifique sur ce domaine puisque la commune est concernée par « tronçon de voie gallo romaine de Blois-Paris » et « ligne de chemin de fer Etampes Auneau ».*

*Réponses du Maître d'ouvrage*

*Cette remarque sera prise en compte dans le rapport de présentation*

**Agence Régionale de Santé Délégation de l'Essonne :**

*L'ARS émet un avis favorable au projet de révision du PLU. Les enjeux sanitaires sont identifiés dans les documents. Cet avis est réservé car le dossier devra être complété dans le chapitre de la protection de la ressource en eau potable qui représente un enjeu fort.*

*Le plan de servitudes liées aux périmètres de protection (RP pages 99-100) ainsi que l'arrêté préfectoral devra figurer dans les documents.*

*Réponse Maître d'ouvrage : les annexes indiquées seront intégrées dans le dossier d'approbation du PLU.*

*Un paragraphe spécifique et un tableau recensant les espèces allergisantes sera intégré au rapport de présentation*

**Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels et Forestiers (CDPENAF)**

*L'avis de la CDPENAF établi le 8 février 2019, en souligne le travail qualitatif sur la préservation et les continuités écologiques dans le PLU.*

*Toutefois, la commission émet un certain nombre d'observations sur :*

*- La consommation des espaces agricoles naturels et forestiers*

*Un avis défavorable sur les espaces ouverts à l'urbanisation qui dépassent le schéma du SRDIF. (cf. introduction)*

*Réponses du Maître d'ouvrage :*

*La réponse est la même que celle apportée à l'avis de la DDT*

*- Une rédaction très dense des règlements des zones A et N qui n'en facilitent pas la lecture ;*

*Réponses du Maître d'ouvrage :*

*Le règlement est effectivement dense et complexe. Le code de l'urbanisme comporte 41 articles qui se rapportent au règlement. Cette complexité est à recevoir comme une richesse qui offre des possibilités propres à chaque territoire et permet d'éviter des documents stéréotypés.*

*- Propose un zonage Anfsp et Nnfsp pour l'espace boisé classé situé sous les lignes à haute tension.*

*- Le règlement encadrant les possibilités d'extension et d'annexe des habitations en zone N et A. L'avis est favorable avec la réserve que l'exclusivité du secteur concerné en zone A soit justifié*

**Réponse Maître d'ouvrage :**

*Il n'y a pas lieu de limiter les extensions et les annexes des habitations pour les sièges d'exploitations agricoles de la commune hormis le cas de la ferme de Montplaisir dès lors qu'il est probable que l'agriculteur cessant son activité, la maison d'habitation resterait isolée et ne pourrait être considérée comme liée à exploitation agricole.*

- Les bâtiments repérés comme pouvant changer de destination : la commission rappelle qu'elle doit être saisie pour avis lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme qui matérialisera le changement de destination.

**Réponse Maître d'ouvrage .:**

*Le règlement sera complété par des tableaux synthétiques des destinations et sous-destinations*

*Les rappels et précisions du règlement apparaîtront sous une autre couleur que les règles générales et alternatives*

*Le lexique national de l'urbanisme et un lexique propre à la commune seront ajoutés au règlement.*

**Le Centre Régional de la propriété Forestière d'Ile de France et du Centre (CRPF) :**

Page 148 du règlement écrit, les zones humides sont évoquées. Vérifier que ces zones sont toutes avérées humides.

Toutes les forêts de la commune (qui pour 83% d'entre elles sont privées) sont classées EBC ce qui paraît excessif au yeux du CRPF. Une note sur les EBC dans les PLU et SCOT est jointe à l'avis.

**Réponse Maître d'ouvrage .:**

*voir réponse à la chambre d'agriculture.*

*Pour les EBC, le PLU reporte les EBC de l'ancien POS. Les petits boisements sont préservés au titre de l'article R.151-23*

**Réseau de Transport d'Électricité (RTE) :**

La commune de Plessis Saint Benoist est traversée par les liaisons aériennes suivantes :

*Liaison aérienne 225kv n°1 CARRES-DAMPBRON-VILLEJUST (réseau stratégique)*

*Liaison aérienne 225kv n°2 CARRES-DAMPBRON-TIVERNON-VILLEJUST (réseau stratégique)*

*Liaison aérienne 400kv n°1 DAMBRON-YVELINES-OUEST (réseau stratégique)*

*Liaison aérienne 400kv n°2 DAMBRON-VILLEJUST (réseau stratégique)*

Ces lignes traversent les zones A et N de la commune.

L'étude du document PLU amène la formulation de plusieurs demandes d'adaptation

Annexe concernant les servitudes I4 :

1.1 le plan des servitudes :

Insérer la carte jointe pour situer les ouvrages électriques

1.2 Liste des servitudes :

Compléter/corriger la liste mentionnée

La note d'information relative à la servitude I4 est communiquée. Il convient de contacter le GMR pour tout travaux d'abattage/élagage et autorisation de construire dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des ouvrages.

Il convient de noter l'appellation complète et le niveau de tension des ouvrages ainsi que les coordonnées du groupe de maintenance des réseaux

GMR SUD OUEST  
7 avenue Eugène Fressinet  
BP 124 -INGRE  
75286 GUYANCOURT CEDEX

tel 01 30 96 30 80  
fax 01 30 96 31 70

Sur le document graphique du PLU :

Les servitudes I4 sont incompatibles avec les EBC. Il faut procéder au déclassement (si nécessaire) de l'EBC traversé par les ouvrages RTE.

Les largeurs à déclasser **sous les lignes aériennes** sont les suivantes

40m de part et d'autre de l'axe des lignes 225 kv

100 m de part et d'autre de l'axe des lignes 2X400 kv

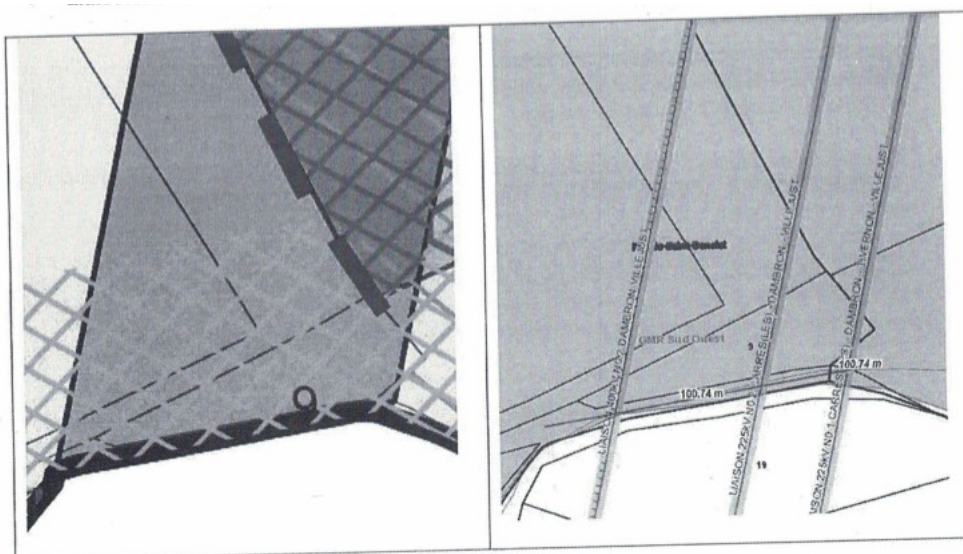
Procéder après vérification au déclassement sous les lignes :

Liaison aérienne 225kv n°1 CARRES-DAMPBRON-VILLEJUST

Liaison aérienne 225kv n°2 CARRES-DAMPBRON-TIVERNON-VILLEJUST

Liaison aérienne 400kv n°1 DAMBRON-YVELINES-OUEST

Liaison aérienne 400kv n°2 DAMBRON-VILLEJUST



Sur le règlement : Les remarques de RTE sont également intégrées dans celles de la DDT 91.

Indiquer dans les chapitres spécifiques les zones concernées par l'existence d'une ligne :

Titre 1 chapitre 1 Section 1.1 des zones A et N :

RTE ne doit pas être mentionné dans cet article

Titre 1 chapitre 1 Section 1.4 des zones A et N :

« Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêts collectifs sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous secteurs compris ; les travaux de maintenance ou

*de modification de ces ouvrages sont également autorisées pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques »*

*Titre 2 chapitre 1 Section 1.1.1 des zones A et N :*

*Les hauteurs des ouvrages peuvent largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement. Il convient de préciser :*

*« la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêts collectifs dans l'ensemble de la zone, sous secteurs compris ; les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisées pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques »*

*Plus généralement pour les chapitres spécifiques des zones précitées, indiquer :*

*- que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transports RTE*

*- que les ouvrages RTE sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou surélever.*

*RTE demande à être consulté pour toute demande d'autorisation d'urbanisme pour s'assurer de la compatibilité avec les prescriptions légales.*

*Plus généralement RTE rappelle que toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage d'une ligne doit se conformer aux procédures de déclaration de travaux fixées par les articles R.554-1 et suivants du Code de l'environnement.*

**Réponse Maître d'ouvrage :**

**Sur le déclassement des EBC : Le PLU intègre déjà cette demande, il n'y a pas d'EBC dans le secteur « nfsp ». L'indication des largeurs à déclasser sera vérifiée**

**Sur les compléments spécifiques ; le règlement intégrera les demandes concernant les destinations et sous destinations, les types d'activités et la règle des hauteurs même si une règle alternative permet de les dépasser.**

Le commissaire enquêteur a examiné l'ensemble des avis des Personnes publiques associées (PPA) : certaines ont émis des avis défavorables, ou favorables avec réserves. Il retient positivement que les avis défavorables émis par les services de l'État, la chambre d'agriculture de l'Essonne et la CDPENAF ont donné lieu à un dossier complémentaire adressé à Madame la Sous-Préfète d'Etampes dès le 28 mars 2019 qui répond aux principales réserves émises et notamment le respect de l'objectif de densification du SDRIF.

Pour mémoire, entrent dans la catégorie des PPA : l'État, les régions, les départements, les autorités organisatrices de transport, les organismes de gestion des parcs naturels, les chambres de commerce et d'industrie, les chambres d'agriculture, les chambres littorales, les sections de la conchyliculture.

Enfin, les PPA ont un délai de trois mois pour rendre leur avis, après réception du dossier, passé ce délai, l'avis est réputé favorable. Les avis hors délai doivent être signalés et versés au dossier séparément.

## IV OBSERVATIONS DU PUBLIC

Lors des permanences 8 personnes se sont présentées selon la répartition suivante :

Lundi 27 mai 2019	1 consultation	
Samedi 1 juin 2019	2 consultations	1 observation
Vendredi 21 juin 2019	2 consultations	1 observation,
Jeudi 27 juin 2019	2 consultations	2 observations

Une observation a été adressée par courrier électronique le 27 juin 2019

Un seul registre d'enquête a été utilisé sur lequel ont été apposées 5 observations.

Les observations du public ont essentiellement porté sur le plan de zonage. .

### **OBSERVATIONS CONSIGNÉES AU REGISTRE :**

L'enquête a connu une faible fréquentation malgré la communication de la municipalité qui a été plus importante que celle prévue par les textes.

8 personnes se sont présentées aux permanences du commissaire enquêteur.

Au total, 4 observations ont été portées sur le registre mis à disposition du public et une jointe par courrier électronique

### **PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE :**

En référence à l'article 123-18 du code de l'Environnement, le commissaire enquêteur a établi le Procès Verbal de synthèse des observations et l'a remis en main propres à Monsieur le Maire de Plessis saint Benoist le 4 juillet 2019.

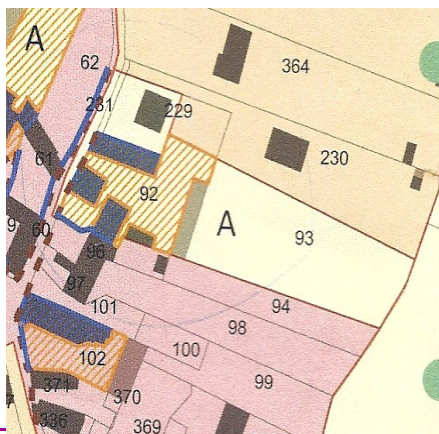
Le PV de synthèse et les réponses de la commune figurent en annexe du présent rapport. Les observations du public sont reprises de manière exhaustive dans le âragraphe ci-dessous

### **REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :**

La faible fréquentation des permanences peut s'expliquer par la taille de la commune, par la stabilité de son équipe municipale et la concertation engagée lors de l'élaboration du projet de révision du PLU qui ont contribué au climat serein qui a prévalu à l'ensemble de cette opération.

Les grands équilibres sont préservés. Les espaces naturels, les espaces boisés classés, la préservation du patrimoine et de l'environnement ont été au centre de la réflexion et ont fait l'objet d'une attention adaptée.

**Observation n°1 déposée anonymement :**



La parcelle 229 appartenant à Monsieur Francis ALLAIRE en zone A devrait être en zone Ub

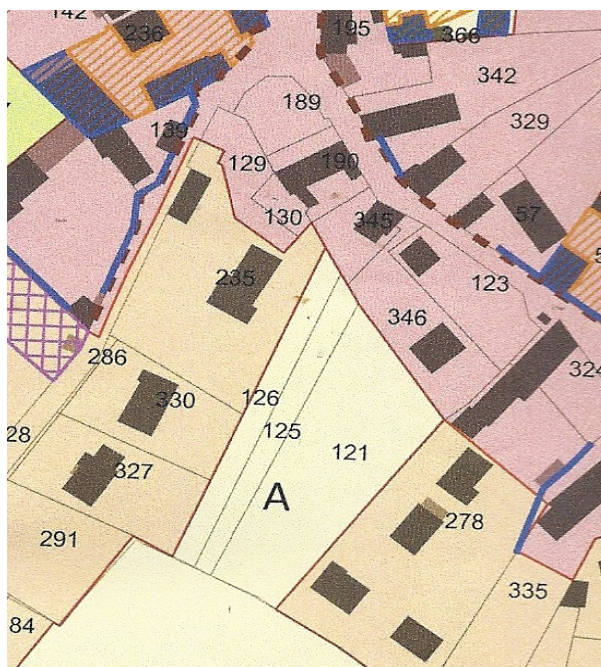
Commentaire C.E. : Il s'agit sans doute d'une cour de ferme

*Réponses du Maître d'ouvrage*

*Le PLU reclassera la parcelle 229 en zone Ub, les élus confirmant que le bâtiment édifié est une construction à destination d'habitation*

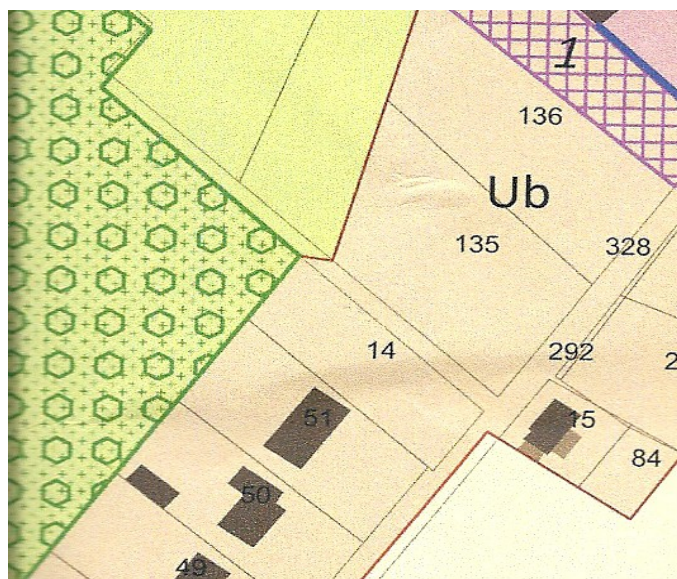
**Observation n°2 déposée par Madame RABAROT Sylvie 7 rue vallée Michelot Plessis-Saint-Benoist**

1°) un échange a été fait avec le propriétaire de la parcelle 235 en ce qui concerne les parcelles 129 et 130 afin de tracer une ligne droite entre ces deux propriétés. De ce fait, les parcelles 121-125 et 126 ne sont pas enlacées, mais accessibles par un chemin d'environ 3,50mètres. A l'origine, il existait un passage d'environ 1mètre qui permettait leur accessibilité



2°) La parcelle 135 est limitrophe avec la parcelle 14. Il n'y a pas de chemin entre ces deux parcelles. Elles sont mitoyennes





**Réponses du Maître d'ouvrage :**

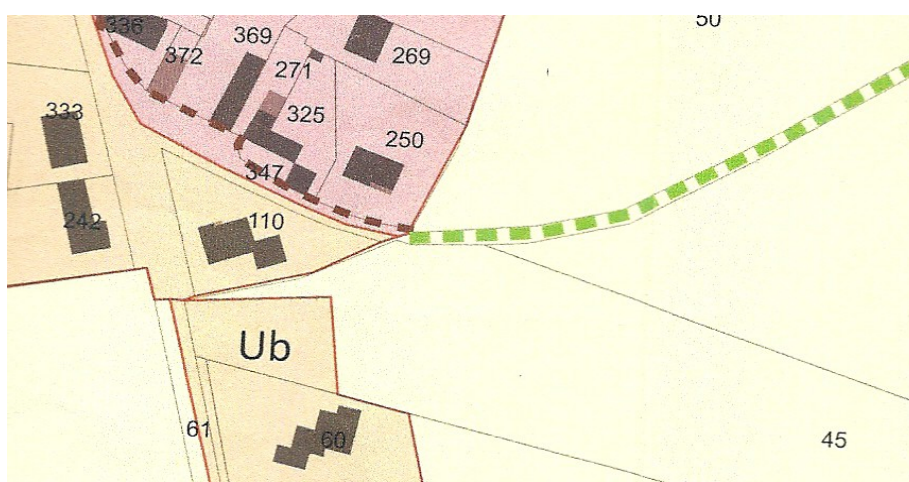
2.1 Il ressort que le zonage du projet de PLU arrêté est sans incidence sur la délimitation des parcelles concernées. Le bureau d'études s'appuie sur les documents cadastraux des services fiscaux et n'est pas habilité à modifier le tracer des parcelles.

Les logiciels utilisés ont été dwg autocad pour les études du PLU, QGIS pour les documents graphiques format EDIGEO destinés à être versés sur le géoportail de l'urbanisme. On note effectivement une différence de limites des parcelles concernée entre les deux formats

2.2 Parcelles 14 et 135, les élus confirment qu'il n'a jamais existé ce chemin. La réponse est identique à ci-dessus. Le zonage Ub est sans incidence.

**Observation n°3 déposée le 27 juin par M. PAVARD Sylvain 2 rue de DOURDAN**

Si la partie de la parcelle 45 est constructible, comment peut-on entrer dans la parcelle, le chemin entre les parcelles 110 et 347 est inadapté aux engins agricoles actuels

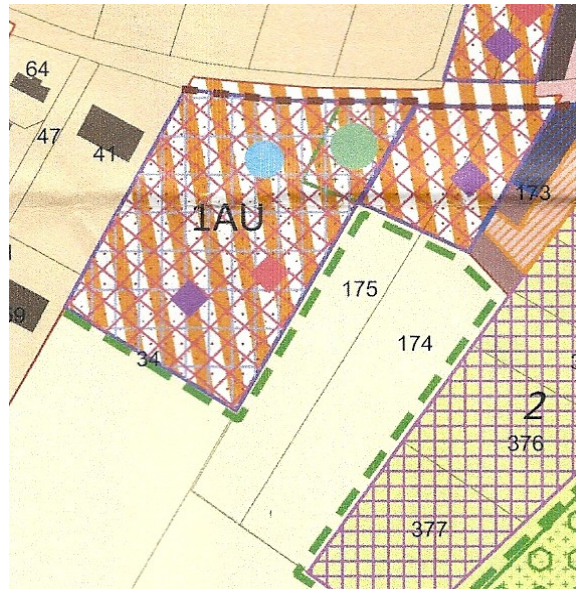


*Réponses du Maître d'ouvrage*

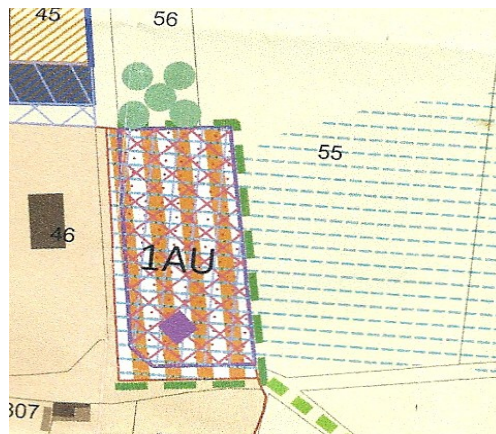
*Les études prenaient en compte le fait que le propriétaire était le même et, de ce fait, se laisserait accès aux parcelles 174 et 175 par la parcelle 45 en zone Ub constructible. En cas de vente de la parcelle 55, une servitude de passage aurait pu être instituée.*

*La commune décide de supprimer le classement en zone UB de la parcelle 45 et de la classer en zone A, contribuant ainsi à réduire l'extension de l'urbanisation.*

Si les parcelles 34 et 175-174 sont partiellement constructibles, comment accède-t-on aux parcelles ?



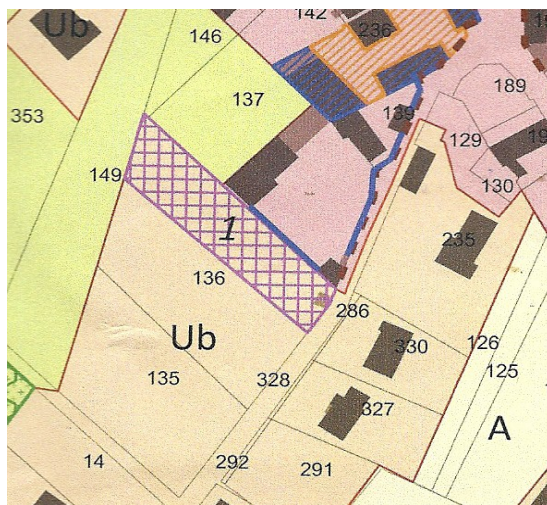
Pourquoi la parcelle 55 classée Au n'a pas la même réglementation concernant les énergies renouvelables ?



*Réponses du Maître d'ouvrage*

*Il s'agit d'un oubli, La réglementation concernant les énergies renouvelables est identique sur l'ensemble des zones 1AU. L'indice « losange rose » sera reporté sur le document graphisue du règlement au 1/2000°.*

Au vue de l'évolution future de la commune, des besoins en surfaces scolaire et périscolaire pour le bien être des enfants, je demande que les parcelles 135 et 136 soient réservées pour la commune



**Réponses du Maître d'ouvrage :**

La commune argumente en rappelant d'une part que la tendance actuelle est davantage à la fermeture de classes et au regroupement pédagogique, quelle n'a aucun projet particulier sur ces terrains hormis l'emplacement réservé pour un parking et l'entrée de la mairie et que, d'autre part, les finances publiques ne permettent pas d'acquérir des terrains en zone constructible.

**Concernant l'OAP n°8,**

Il est dit la construction doit être refaite à l'identique : deux sortes de tuiles sur un même toit, faut il faire un choix.

Des portes de grange en sapin encadrées par des murs en pierres des champs, sans pierre de taille. Où est l'intérêt architectural ?

Commentaire C.E.: Cette remarque s'appuie sur l'application de cette règle sur l'OAP patrimoniale de la Tuilerie

**Réponses du Maître d'ouvrage :**

Il s'agit d'une critique sur le bien fondé des OAP patrimoniales pourtant encouragées par les services de l'État.

➔ La lecture attentive des pages 6, 22, 24, 25 et 26 du document « OAP » permet de comprendre que le choix doit être fait par le pétitionnaire. La page 6 précise notamment que l'opposabilité des OAP s'effectue dans un rapport de compatibilité et non pas de conformité.

➔ Les éléments d'architecture à préserver ne concernent aucunement des portes en sapin comme évoqué mais des ouvrages en pierre ou des morphologies d'entrée de granges. Cette observation, déjà présente dans l'avis de la chambre d'agriculture, relève de la subjectivité et s'oppose à l'avis des représentants des habitants. Par ailleurs, les « pierres de s champs » apparaissent comme des éléments incontournables de l'identité propre du village.

**Observation n°4 Julien RIUS et Mélanie GAURON, 11 rue de DOURDAN**

« Propriétaires de notre maison 11 rue de DOURDAN depuis mars 2016 nous souhaitons exprimer notre désaccord avec le zonage du PLU qui s'appliquerait à notre bien et sommes donc défavorables à une adoption du PLU tel qu'il a été arrêté avant enquête publique.

Avec le document graphique du règlement la partie de notre parcelle qui était NAUH serait en zone N, ce qui constituerait de fait une dévaluation de notre terrain et nous serait préjudiciable. »

Observations sur le fond du dossier :

Le projet de construction adressé en juin 2017 sur la partie arrière du terrain qui a reçu une réponse négative (des documents sont joints)

Cette réponse négative nous a surpris compte tenu de la cohérence de notre projet avec les grandes orientations du PADD. PADD dont j'ai pris connaissance après la réunion du conseil municipal du 13 octobre 2016 au cours de laquelle le document n'a pas été présenté.

Notre projet s'inscrit dans les objectifs du PADD :

- recherche d'une plus grande densité dans les dents creuses
- production massive de logements de qualité en évitant tout gaspillage foncier
- augmentation du nombre de logements sur la commune

Nous souhaitons comme indiqué dans le PADD diviser notre parcelle.

Sur les potentialités de construction du PADD, notre parcelle est recensée « difficile » et non « impossible » comme indiqué par le Maire dans sa réponse.

Renseignements pris auprès d'un géomètre et d'un constructeur, aucune impossibilité technique n'a été relevée.

Commentaire C.E. : le règlement prévoit-il des mesures spécifiques de préservation des lisières des Espaces Boisés Classés de moins de 100 hectares ?  
Quels arguments sont avancés pour expliquer le zonage en zone N ?

Réponses du Maître d'ouvrage :

Le référentiel territorial de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme fde la Préfecture d'Ile de France fixe la superficie des espaces urbanisés au sens strict. Le SDRIF, document qui a force de loi, limite l'extension de l'urbanisation à 5% de cette superficie.

→ Les habitants de Plessis Saint Benoist doivent admettre qu'une partie important des zones UH, UR, NAUH du POS ont été considérées comme naturelles ou agricoles par le SDRIF.

→ Dès lors, la commune n'a d'autre choix que de réduire drastiquement les zones constructibles da,s le PLU. L'appréciation « difficile » ou « impossible » n'a aucun aspect réglementaire mais permet d'apprécier si un terrain pouvait être considéré comme une dent creuse.

→ L'élaboration du PLUs'est effectuée en concertation avec les services de l'Etat qui ont particulièrement veillé à une stricte application de ces dispositions. Le zonage en N s'explique par l'impossibilité de prévoir davantage de terrains constructibles.

→ Le Plu ne comporte pas de mesures spécifiques de préservation des lisières des massifs boisés de moins de 100 hectares.

Observations sur la forme du dossier :

Suite à la prise de connaissance du dossier d'enquête publique, nous voulions savoir s'il y avait une autre séance du conseil municipal portant sur le PADD car la date de délibération mentionnée dans l'arrêté et l'avis d'enquête publique, à savoir le 5 septembre 2017, ne coïncide pas avec le document qui m'a été remis après demande auprès de la mairie et dont je joins une copie

Nous avons voulu vérifier sur le PADD qui figure sur le site des services de l'Etat mais ce document ne mentionne aucune date.

En conclusion, nous souhaitons trouver un compromis et sollicitons que la zone U s'étende à l'arrière de notre terrain tout en maintenant la zone N en fond de parcelle, qui se justifie par la présence d'une partie boisée.

Le stationnement des véhicules serait intégrée au projet.

La perméabilité des sols serait préservée

Plusieurs documents sont joints à la demande :

Doc 1 : extrait cadastral

Doc 2 : extrait géo portail de la parcelle

Doc 3 : réponse mairie à demande de reclassement du terrain du 15 juin 2019

Doc 4 : première page du PADD portant « Approuvé par DCM du 13 octobre 2016

Doc 5 copie du zonage au 2000ième

Commentaire C.E. : Pouvez vous préciser le calendrier de l'élaboration des documents qui ont constitué le dossier d'enquête publique et sa préparation, calendrier qu'on ne retrouve que partiellement dans le rapport de présentation et/ou dont les dates seraient absentes ou incohérentes.

**Réponses du Maître d'ouvrage :**

**Dates des différentes délibérations :**

- **Elaboration d'un Plan Local d'Urbanisme le 28/11/2015**
- **Délibération sur le surseoir à statuer le 27/12/2016**
- **Débat sur le projet d'aménagement et de développement (PADD) le 5/09/2017**
- **Délibération sur la modernisation du PLU révision en cours le 10/04/2018**
- **Délibération sur l'arrêt du projet de plan local d'urbanisme (bilan de la concertation le 6/11/2018)**

**Il est rappelé que le conseil municipal a délibéré sur deux versions du PADD suite aux observations de l'Etat.**

**➔ Pour information, il paraît utile de préciser que le PADD fait l'objet d'un débat et que la délibération du conseil municipal mentionne ce débat mais qu'il n'y a pas de vote spécifique. Par ailleurs, au stade actuel, le projet de PLU est arrêté mais en aucun cas le PLU n'est approuvé.**

**Observation N°5 reçue par courriel le 27 juin 2019 de monsieur Patrick GARCIA :**

Bonjour,

j'ai lu avec attention le projet de PLU.

Je voulais porter votre attention sur quelques points/

1- développement d'activité résiliente et besoins

P. 111 : suis-je compté dans les 20 établissements ? en tant que micro entrepreneur ?

11/Vis à vis de l'Action régionale :

je me permets de souligner l'intérêt de mon Activité chambre d'hôte avec un salarié à temps partiel depuis décembre 2018. = développer une économie sociale et solidaire.

*Il nous est recommandé aujourd'hui de changer de statut juridique pour poursuivre notre activité en essor, et bénéficier d'aides régionales au développement du tourisme, ou d'emprunt pour nous développer; notamment avec la création de nouvelles chambres, et de produits artisanaux, fabriqué sur le Village. nous pourrions ainsi des cette année créer une SAS.*

*notre hébergement connaît un certain engouement de la part de nos hôtes, compte tenu du concept music'home que nous avons développé, et nous avons le projet et le besoin de développer différents nouveaux produits services qui vont permettre d'asseoir cette activité durablement au village, et ainsi développer l'embauche dans le village.*

*- développer la capacité d'hébergement : sur ce sujet le PLU paraît enclin à le permettre dans les habitats ruraux. Nous sommes à la recherche d'opportunités dans les zones prévues à la conversion de fermes en locaux d'habitation de cachet.*

*- développer du logement insolite dont sont friands aujourd'hui les amateurs de chambre d'hôte, notamment au travers de cabane sur piloti ou de chalets autonomes (projet développé par mon frère dans le cadre de ses activités d'innovation). Permettre d'Affecter une zone paysagère ou de bois, pouvant accueillir une telle activité, autoriserait une activité de proximité durable, orientée sur le tourisme vert et d'affaires.*

**A ce sujet, l'interdiction de toit plat pourrait s'avérer un frein, dans la perspective de panneaux solaires, ou ballon d'eau chaude solaire installé sur le toit.**

*- développer la capacité à accueillir du public autour d'activités autour de la musique (notamment l'accueil de 100 personnes) ou d'actions culturelles (exemple : un musée exposition de l'histoire locale). à ce sujet la salle des fêtes ne correspond pas exactement aux attentes. L'affectation d'une grange à de telles activités nous semble plus qu'utile dans cette dynamique.*

***- développer la capacité à vendre nos produits, sous la forme d'une boutique des produits de Beauce, en un lieu sensible à fort passage : sur ce sujet le PLU ne permet pas ce développement, puisqu'il n'est pas autorisé de créer un espace de vente le long de la départementale 191, et sur la commune de Plessis-Saint-Benoit. C'est comme se tirer une balle dans le pied de ne pas saisir l'opportunité puissante de cette route à grand passage, comme elle est mentionnée dans le projet de PLU. Les communes de Boutervilliers et Authon la Plaine ont bien compris cet atout et de nombreux projets sont en cours pour dynamiser l'économie du village.***

*La création d'un pôle artisanal au sein du village est évidemment une excellente chose, mais elle n'est pas à opposer à l'opportunité d'une "zone commerciale" en bord de le rd191.*

## **2- Développer un lieu agréable d'échange citoyen et attractif**

*Le Plessis-Saint-benoit est un village de charme incontestable, qui m'a donné envie de m'y installer en 2003. Il dispose de deux places structurantes, lui confiant des dispositions de rencontres entre les habitants. or ces places ne sont pas du tout exploitées dans ce sens, alors que le besoin d'échange s'exprime souvent à l'occasion des manifestations locales.*

*Cela concerne notamment les échanges intergénérationnels.*

*Il serait magnifique d'ambitionner pour le village un aménagement des places, et en particulier la place de la mare. Ces places n'ont pas évoluées depuis des décennies, et ne correspondent pas forcément aux attentes d'aujourd'hui.*

*Une étude dans ce sens serait je crois appréciée par les benats.*

*Une requalification de cette place serait je crois un axe important de renforcement des liens sociaux du village, en plus d'un véritable atout touristique pour mettre en valeur les qualités patrimoniales du village. Dans tous les cas, cette réflexion devrait être intégrée au PLU.*

*Plusieurs éléments peuvent concourir à la réflexion : la dangerosité relative de la mare en bordure de route nationale, son entretien pour la bio diversité, la présence de voies circulantes qui empêchent le regroupement en sécurité, la présence réduite, ou non présence d'équipements de convivialité ou de repos, et un réservoir en dôme qui réduit les possibilités de regroupement.*

### **3- Zone humides**

*Une zone humide avait été comblée pour aménager semble-t-il un terrain de jeux (terrain de boule).*

*Pour favoriser la biodiversité, et le tourisme, cette ancienne mare pourrait retrouver ses fonctionnalités. En place d'un ancien ru, Celà pourrait aussi réduire les problématiques d'inondation de la place de l'église, lors d'orages violents, puisque les eaux de pluies des rues du petit Paris, et Merobert notamment convergent vers la place.*

### **4- Zone ludique**

*l'espace de jeu situé dans le bois paris est une superbe initiative, mais me semble-t-il limité. ils pourraient améliorer les rencontres intergénérationnelles, éviter aux bènats de prendre leur voiture pour se rendre à la salle de gym sur étampes ou Dourdan. Ces équipements sont assez restreints. je propose de développer la réflexion pour un parcours de santé intercommunal.*

*Bravo celà dit pour cet avant-projet, et je reste à votre disposition pour répondre à toutes vos questions.*

*Patrick GARCIA*

*Boosteur d'idées commerciales et artiste entrepreneur*

*En 2019, pensez digital ;-)*

*+33 (0)6 60 70 01 82*

*Commentaire C.E. : Ces observations ne concernent que très partiellement l'objet de l'enquête publique sur la révision du PLU. Il s'agit pour la plupart du texte de demandes larges pour dynamiser la vie du village de Plessis Saint Benoist. Toutefois des précisions pourraient être apportées sur quelques questions :*

*L'interdiction des toits plats dans le règlement.*

*Le réaménagement de la place de la mare et toute précision jugée qui serait jugée utile*

### **Réponses du Maître d'ouvrage**

*L'ensemble des différents points de l'observation ne concerne que peu le PLU. Les dispositions réglementaires des zones urbaines du PLU permettent de répondre aux ambitions évoquées sous réserve de respecter les règles des zones. A titre d'exemple , il paraît difficile, voire inconcevable d'envisager des aires de stationnement pour un public de plus de 100 personnes.*

*→ La commune a choisi d'interdire les toits plats pour des raisons se rapportant à l'architecture traditionnelle du village. Il s'agit d'une prérogative des élus représentant les habitants.*

## APPRÉCIATION GLOBALE DES OBSERVATIONS

L'enquête publique a permis de mettre en œuvre l'exercice de démocratie participative qui est son principal objet.

Le public bien que peu nombreux a montré son intérêt pour l'ensemble du projet mais les observations recueillies portent essentiellement sur le zonage.

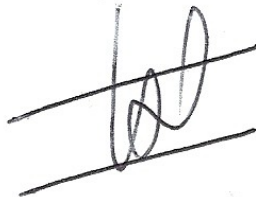
Le commissaire enquêteur estime que l'expression du public a été suffisante sur le plan qualitatif pour révéler les principaux sujets de préoccupations, ainsi que pour formuler des propositions.

L'analyse de l'ensemble des observations recueillies au cours de l'enquête a permis d'identifier l'ensemble des questions, prises de position et avis abordés ou émis par le public, sur le projet soumis à enquête.

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage a donné des réponses d'une part aux observations du public et d'autre part aux avis émis par les PPA & personnalités consultées, rappelant les principaux éléments du projet, et apportant des réponses spécifiques à chacune d'entre elles.

Le commissaire enquêteur atteste que la présente enquête s'est déroulée sans contrainte, selon les prescriptions indiquées dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

Fait à Forges les bains le 22 juillet 2019

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'JY' followed by a flourish, is written between two horizontal lines.

Jean-Yves COTTY  
Commissaire enquêteur



# ANNEXES

Annexe 1 : Désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif

Annexe 2 : Arrêté mise à enquête publique de monsieur le Maire de Plessis St Benoist

Annexe 3 : Publications presse :

3.1 le Parisien

3.2 le Républicain

Annexe 4 : Certificat affichage

Annexe 5 : Avis MRAe

Annexe 6 : Courrier aux PPA

Annexe 7 : Courrier et dossier en réponse aux avis PPA adressé à madame la Sous-Préfète  
d'Étampes le 23 mars 2109



# MINUTE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

9 avril 2019

N° E19000038 /78

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

## Décision désignation commissaire

Vu enregistrée le 2 avril 2019, la lettre par laquelle le maire de la commune de PLESSIS SAINT BENOIST demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

*Modification du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Plessis-Saint-Benoist ;*

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2019 ;

## DECIDE

**ARTICLE 1** : M. Jean-Yves COTTY est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 3** : La présente décision sera notifiée au maire de la commune de PLESSIS SAINT BENOIST et à M. Jean-Yves COTTY.

Fait à Versailles, le 9 avril 2019

Présidente,  
  
M. MASSIAS





**ARRETE N°2019/04**

**DE MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE DU PLU.**

Le Maire,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-19 et S. R 153-8 et s. ;  
Vu le code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants ;  
Vu l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R 123-9 du Code de l'environnement ;  
Vu le décret n°2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes ;  
Vu la délibération du Conseil Municipal n°2015-29 du 18 novembre 2015 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) ;  
Vu le compte-rendu de réunion de Conseil Municipal en date du 05 septembre 2017 relatant le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables ;  
Vu la délibération du Conseil Municipal N°2018-28 du 06 novembre 2018 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet du PLU ;  
Vu les pièces du dossier du plan local d'urbanisme soumis à l'enquête publique ;  
Vu les avis des différentes personnes publiques consultées ;  
Vu l'ordonnance de Madame la Présidente du tribunal administratif de Versailles désignant Monsieur Jean-Yves COTTY, commissaire enquêteur.

- Préserver la valeur paysagère, garante de l'attractivité communale,
- Protéger et révéler l'identité de la commune à travers son patrimoine,
- Préserver les secteurs dotés d'une sensibilité paysagère,
- Soutenir et dynamiser les activités agricoles,
- Préserver le caractère rural et le cadre de vie du village en maîtrisant et programmant son développement urbain,
- Favoriser la densification plutôt que l'étalement,
- Mobiliser les espaces stratégiques,
- Favoriser les aménagements propices à la vie sociale,
- Respecter l'identité de la commune et favoriser une gestion économe de l'espace et des ressources naturelles,
- Favoriser le développement harmonieux du tourisme vert,
- Créer les conditions permettant de prendre en compte dans tous les projets d'aménagement et de construction les critères du développement durable,
- Prendre en compte les trames verte et bleue inscrites au schéma régional de cohérence écologique.

2. **Les termes du débat** qui s'est tenu au sein du Conseil Municipal sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) lors de la séance du 05.09.2017 :

- Une politique d'aménagement et d'urbanisme respectueuse du territoire,
- La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- La préservation et la remise en bon état des continuités agricoles,
- L'habitat, le logement et les équipements,
- Le développement économique et les loisirs,
- Les transports et les déplacements,
- Les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques.

3. **Les modalités** selon lesquelles la concertation avec la population a été mise en œuvre :

- Affichage de la délibération,
- Article dans le journal municipal présentant le projet,
- Article fait dans le Républicain et le Parisien,
- Cahier d'observations à la disposition du public.

4. Cette concertation a permis :

- d'informer la population,
- de mettre à la disposition du public, un registre de novembre 2018 jusqu'à l'arrêt du projet. Aucune contribution n'y a été consignée.

**ARRETE :**

**Article 1 :**

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Plessis-Saint-Benoist d'une durée de 32 jours à compter du 27 mai 2019 à 9 heures au 27 juin 2019 à 17 heures.

Au terme de l'enquête, le conseil municipal de Plessis-Saint-Benoist aura compétence pour prendre la décision d'approbation du plan local d'urbanisme.

**Article 2 :**

Monsieur Jean-Yves COTTY, Inspecteur de l'Education Nationale, retraité, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par la Présidente du tribunal administratif de Versailles.

**Article 3 :**

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions, à la mairie de Plessis-Saint-Benoist le :

- Lundi 27 mai 2019 de 09 heures à 12 heures
- Samedi 1 juin 2019 de 09 heures à 12 heures
- Vendredi 21 juin 2019 de 15 heures à 18 heures
- Jeudi 27 juin 2019 de 14 heures à 17 heures.

**Article 4 :**

Le dossier d'enquête peut-être consulté sur le site internet des services de l'Etat dans le département :

**[www.essonne.gouv.fr/publications/enquetes-publiques](http://www.essonne.gouv.fr/publications/enquetes-publiques)**

Les observations et propositions peuvent être adressées par voie électroniques à l'adresse :

**Enquetepublique-plessis-saint-benoist@orange.fr**

Les observations et propositions peuvent également être adressées au commissaire enquêteur par voie postale

Maire de Plessis-Saint-Benoist  
Rue du petit plessis  
91410 PLESSIS SAINT BENOIST

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la mairie de Plessis-Saint-Benoist, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

**Article 5 :**

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre d'enquête sera mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la mairie de Plessis-Saint-Benoist pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le rapport et les conclusions de commissaire enquêteur pourront être consultés dans les mêmes conditions sur le site internet des services de l'Etat dans le département.  
Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressé à la Préfète du département et à la Présidente du tribunal administratif.

**Article 6 :**

Les informations environnementales se rapportant au projet de PLU peuvent être consultées dans les mêmes conditions que le projet de PLU, ces dernières étant intégrées au rapport de présentation du PLU.

L'avis de l'autorité environnementale compétente en matière d'environnement, dispensant la commune de réaliser une évaluation environnementale, est par ailleurs annexé au projet du PLU ;

**Article 7 :**

Monsieur le Maire de Plessis-Saint-Benoist est chargé de l'exécution du présent arrêté, lequel sera publié et affiché en mairie de Plessis-Saint-Benoist.

**Article 8 :**

Ampliation du présent arrêté sera transmise à :

- Madame la Préfète de l'Essonne ;
- Madame la Présidente du tribunal administratif de Versailles ;
- Monsieur Jean-Yves COTTY, commissaire-enquêteur.

Le Maire

Claude FAUCONNIER



## ATTESTATION DE PARUTION

Parutions : 09/05/2019, 30/05/2019  
Dans LE REPUBLICAIN  
Référence n°L004410

RIS ORANGIS, le 16 avril 2019

COMMUNE DE PLESSIS-SAINT-BENOIST

### AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Elaboration du plan local d'urbanisme

Le public est informé qu'en exécution de l'article municipal n°2019/4 du 16 août 2019, une enquête publique sera lieu en mairie de Plessis-Saint-Benoist pendant 32 jours consécutifs, du 27 mai 2019 au 27 juin 2019 17 heures inclus sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) arrêté par le Conseil Municipal du 06 novembre 2016.

Caractéristiques principales du projet de PLU :

- Préserver la valeur paysagère, générale de l'ensemble communal.
- Protéger et révéler l'identité de la commune à travers son patrimoine.
- Préserver les secteurs dotés d'une sensibilité paysagère.
- Soutenir et dynamiser les activités agricoles.
- Préserver le caractère rural et le cadre de vie du village en maîtrisant et programmant son développement urbain.
- Favoriser la densification plutôt que l'étalement.
- Mobiliser les espaces stratégiques.
- Favoriser les aménagements propres à la vie sociale.
- Respecter l'identité de la commune et favoriser une gestion saine de l'espace et des ressources naturelles.
- Favoriser le développement harmonieux du territoire rural.
- Créer les conditions permettant de prendre en compte dans tous les projets d'aménagement et de constructions les critères de développement durable.
- Prendre en compte les enjeux régionaux et locaux inscrits au schéma régional de cohésion territoriale.

Monsieur Claude FAUCONNIER, Maire de la commune de Plessis-Saint-Benoist est le responsable du projet de PLU après de larges échanges avec les habitants.

Au terme de l'enquête, le PLU, éventuellement modifié, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal. A été désigné par le Président du bureau administratif de l'enquête, Monsieur Jean-Yves COTTY, en qualité de commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur se tient à la disposition du public pour recevoir ses observations, à la mairie de Plessis-Saint-Benoist le :

Lundi 27 mai 2019 de 09 heures à 12 heures  
Samedi 1 juin 2019 de 09 heures à 12 heures  
Vendredi 21 juin 2019 de 15 heures à 18 heures  
Jeudi 27 juin 2019 de 14 heures à 17 heures

Le dossier d'enquête peut être consulté sur le site internet des services de l'Etat dans le département : [www.essonne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques](http://www.essonne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques)

Les observations et propositions peuvent être adressées par voie électronique à l'adresse :

Enqu@tepublique-plessis-saint-benoist@orange.fr

Les observations et propositions peuvent être adressées par voie postale à l'adresse :

Mairie de Plessis-Saint-Benoist  
Boulevard de la République  
91130 PLESSIS SAINT-BENOIST

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la mairie de Plessis-Saint-Benoist pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture. Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur pourront être consultés dans les mêmes conditions ou la site internet des services de l'Etat dans le département.

Les informations environnementales se rapportant au projet de PLU pourront être consultées dans les mêmes conditions que le projet de PLU, ces données étant incluses au rapport de présentation

bon du PLU.  
L'avis de l'autorité environnementale considérée en matière d'environnement détermine la commune de réaliser une évaluation environnementale, est par ailleurs annexé au projet de PLU.  
Le Maire  
Claude FAUCONNIER.

E-MIR - Le Républicain

Annonces Officielles

BP 738 V91002 EVRY Cedex

RCS Evry 811 967 330

Tél.: 01 69 36 57 10 - Fax: 01 69 36 57 20



Nos références :

6318653/1 /376447 / COMQ38/ /E1 - Enquête publique

Vos références :

MAIRIE DE PLESSIS SAINT BENOIST  
9 RUE PETIT PLESSIS  
91410 PLESSIS SAINT BENOIST

## Attestation de parution

L'annonce qui suit est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans Le Parisien (édition 91), rubrique ANNONCES LEGALES le 09.05.2019, et Le Parisien (édition 91), rubrique Le Parisien (édition 91) le 30.05.2019

Fait à Paris, le 16/04/19,

Directrice Générale du Parisien et d'Aujourd'hui en France – Directrice de la Publication.



L'usage des rubriques de petites annonces des journaux doit être conforme à leur destination. Le Parisien – Aujourd'hui en France s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du journal et ne respectant pas ses conditions générales de vente

**LE PARISIEN - AUJOURD'HUI EN FRANCE Services Annonces légales et Judiciaires**

**Contact commercial: 01 87 39 84 00 - Email : [legales@teamedia.fr](mailto:legales@teamedia.fr)**

CS 10817- 75738 Paris Cedex 15 – Tél : 01 87 39 84 00

S.A.S. au capital de 2 430 000 € - RCS Paris 389 505 850 - Identifiant TVA : FR 78 389 505 850



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

## COMMUNE DE PLESSIS SAINT-BENOIST

Elaboration du plan local d'urbanisme

Le public est informé qu'en application de l'article municipal n° 2019\_04 du 16 avril 2019, une enquête publique aura lieu en mairie de Plessis-Saint-Benoist pendant 32 jours consécutifs, du 27 mai 2019 au 27 juin 2019 17 heures inclus sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) arrêté par le Conseil Municipal du 08 novembre 2018.

### Caractéristiques principales du projet de PLU :

- Préserver le valeur paysagère, garante de l'attractivité communale,
- Protéger et révéler l'identité de la commune, à travers son patrimoine,
- Préserver les secteurs dotés d'une sensibilité paysagère,
- Soutenir et dynamiser les activités agricoles,
- Préserver le caractère rural et le cadre de vie du village en maîtrisant et programmant son développement urbain,
- Favoriser la densification plutôt que l'étalement,
- Mobiliser les espaces stratégiques,
- Favoriser les aménagements propices à la vie sociale,
- Respecter l'identité de la commune et favoriser une gestion économe de l'espace et des ressources naturelles,
- Favoriser le développement harmonieux du tourisme vert,
- Créer les conditions permettant de prendre en compte dans tous les projets d'aménagement et de constructions les critères du développement durable,
- Prendre en compte les trames verte et bleue inscrites au schéma régional de cohérence écologique.

Monsieur Claude FAUCONNIER Maire de la commune de Plessis-Saint-Benoist est la personne responsable du projet de PLU auprès de laquelle des informations peuvent être demandées.

Au terme de l'enquête, le PLU, éventuellement modifié, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal.

A été désigné par la Présidente du tribunal administratif de Versailles, Monsieur Jean-Yves COTTY, en qualité de commissaire enquêteur.

**Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, à la mairie de Plessis-Saint-Benoist les :**

Lundi 27 mai 2019 de 09 heures à 12 heures  
Samedi 1 juin 2019 de 09 heures à 12 heures  
Vendredi 21 juin 2019 de 15 heures à 18 heures  
Jeudi 27 juin 2019 de 14 heures à 17 heures

**Le dossier d'enquête peut être consulté sur le site internet des services de l'Etat dans le département :**

[www.essonne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques](http://www.essonne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques)

Les observations et propositions peuvent être adressées par voie électronique à l'adresse :

Enquete publique - plessis-saint-benoist@orange.fr

Les observations et propositions peuvent être adressées au commissaire enquêteur par voie postale à l'adresse :

Mairie de Plessis-Saint-Benoist  
Rue du Petit Plessis  
91410 PLESSIS SAINT-BENOIST

Le public pourra consulter le dossier d'enquête sur support papier et présenter ses observations et propositions sur le registre à feuilles non mobiles ouvert à cet effet, cité et paraphé par le commissaire enquêteur, à la mairie de Plessis-Saint-Benoist aux jours et heures d'ouverture de la mairie.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la mairie de Plessis-Saint-Benoist pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture. Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur pourront être consultées dans les mêmes conditions sur le site internet des services de l'Etat dans le département.

Les informations environnementales se rapportant au projet de PLU peuvent être consultées dans les mêmes conditions que le projet de PLU, ces dernières étant intégrées au rapport de présentation du PLU.

L'avis de l'autorité environnementale compétente en matière d'environnement, dispensant la commune de réaliser une évaluation environnementale, est par ailleurs annexé au projet de PLU.

LE PARISIEN - AUJOURD'HUI ET

Contact commercial: 01 87 39 84 00

CS 10817- 75738 Paris Cedex 15 – Tél : 01 87 39 84 00

S.A.S. au capital de 2 430 000 € - RCS Paris 389 505 850 - Identifiant TVA : FR 78 389 505 850

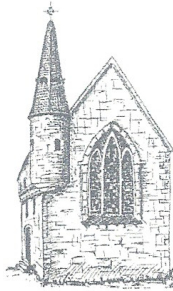
ices Annonces légales et Judiciaires

ail : [legales@teamedia.fr](mailto:legales@teamedia.fr)

Le Maire  
Claude FAUCONNIER

République Française  
Département de l'Essonne

Commune de  
**PLESSIS-SAINT-BENOIST**



### ATTESTATION

Je soussigné, Claude FAUCONNIER, Maire de la commune de Plessis-Saint-Benoist, atteste avoir affiché sur les 4 panneaux d'affichage l'avis d'enquête et l'arrêté concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme durant le mois de l'enquête soit du lundi 27 mai 2019 au jeudi 27 juin 2019.

Pour faire valoir ce que de droit.

Fait à Plessis-Saint-Benoist

Le 9 juillet 2019



Mairie - rue du Petit Plessis - 91410 Plessis-Saint-Benoist  
Téléphone : 01 64 95 51 26 - Télécopie : 01 64 95 59 03 - Email : mairie.plessis-saint-benoit@wanadoo.fr

**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 d'occupation  
des sols de Plessis-Saint-Benoist (91) en vue de l'approbation  
d'un plan local d'urbanisme  
en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme**

n°MRAe 91-014-2018

Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France n°MRAe 91-014-2018 en date du 11 mai 2018

### **La mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,**

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

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-28 à R.104-33 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) approuvé par décret n°2013-1241 du 27 septembre 2013 ;

Vu le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France adopté par arrêté n°2013294-0001 du 21 octobre 2013 ;

Vu les arrêtés du 12 mai 2016, du 19 décembre 2016, du 16 octobre 2017 et du 17 avril 2018 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision du 2 mars 2017 de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, abrogeant la décision du 30 juin 2016 sur le même objet ;

Vu la délibération du conseil municipal de Plessis-Saint-Benoist en date du 18 novembre 2015 prescrivant la révision du plan d'occupation des sols (POS) communal en vue de l'approbation d'un plan local d'urbanisme (PLU) ;

Vu le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) débattu en séance de conseil municipal de Plessis-Saint-Benoist le 5 septembre 2017 ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative à la révision du POS de Plessis-Saint-Benoist en vue de l'approbation d'un PLU, reçue complète le 12 mars 2018 ;

Vu la délégation de compétence donnée par la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France à Christian Barthod pour le présent dossier, lors de sa réunion du 25 mars 2018 ;

Vu la consultation de l'Agence Régionale de Santé d'Île-de-France et la réponse en date du 9 avril 2018 ;

Considérant que le projet de PLU vise notamment une augmentation démographique faisant passer la population communale de 309 habitants en 2017 à près de 421 habitants à l'horizon 2030 ;

Considérant que l'atteinte de cet objectif démographique se traduira, d'après le dossier joint à la présente demande, par la construction de 45 logements environ à l'horizon 2030, dont une trentaine par densification du tissu bâti existant et changement d'affectation ou

Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France n°MRAe 91-014-2018 en date du 11 mai 2018

transformation de constructions existantes, et le reste par extension de l'urbanisation à hauteur de 1,46 hectares, dans quatre sites en continuité du bourg ;

Considérant que l'ensemble des sites destinés à évoluer feront l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui, d'après le dossier joint à la demande, « garantissent la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone » ;

Considérant par ailleurs que le projet de PLU prévoit la création d'un parc paysager de 5 000 m<sup>2</sup>, pour lequel une OAP n'autorisant aucune construction est prévue ;

Considérant que le territoire communal se caractérise par :

- la présence d'espaces naturels dont les fonctionnalités écologiques, comme réservoirs de biodiversité, corridors arborés ou de milieux calcaires ou lisières agricoles de massifs boisés de plus de 100 hectares, à protéger (en raison des espaces agricoles et des espaces boisés du territoire : bois de Mérobert, de l'Hôtel Dieu, de Saint-Escobille et de Chartres), sont identifiées au SRCE, ainsi que de la vallée de Chalouette (ZNIEFF de type II) ;
- la présence sur le territoire communal d'un captage d'eau destinée à la consommation humaine ;
- l'existence potentielle de zones humides, au sens des enveloppes d'alerte zones humides en Île-de-France (cf. <http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/enveloppes-d-alerte-zones-humides-en-ile-de-france-a2159.html>) ;
- plusieurs axes routiers (dont la route RD191) et ferroviaires classés pour le bruit ;

Considérant que le PADD a pour ambition de protéger la trame verte et bleue communale et que les composantes naturelles du territoire sont effectivement préservées par des dispositions opposables spécifiques, et qu'il est prévu une OAP dédiée à la préservation de la trame verte et bleue du territoire ;

Considérant qu'une partie du bourg et des secteurs identifiés pour accueillir de nouvelles constructions se trouve dans le périmètre de protection éloigné (déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral) d'un captage d'eau à destination de la consommation humaine, que le formulaire joint à la présente demande identifie l'enjeu de protection qui y est lié et que les travaux et activités qui y auront lieu devront le cas échéant tenir compte des prescriptions conservatrices associées ;

Considérant que le projet de PLU prévoit de protéger les zones potentiellement humides par un classement en zone « Nzh » dont le règlement interdit « les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols, et d'une manière générale, tout ouvrage, travaux ou activités susceptible d'avoir un effet ou impact négatif sur les terrains délimités comme enveloppes d'alerte des zones potentiellement humides » ;

Considérant que les enjeux liés aux nuisances engendrées par les axes de transport terrestre sont identifiés et que le PADD entend les prendre en compte et les réduire en favorisant la rénovation acoustique du bâti, une organisation de l'espace favorisant les modes de déplacement alternatifs à la voiture, et que par ailleurs la route RD191 se situe à l'écart des espaces où sont autorisées les constructions nouvelles ;

Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France n°MRAe 91-014-2018 en date du 11 mai 2018

Considérant, enfin, que le projet de PLU prévoit de définir une vingtaine d'OAP patrimoniales portant « la conservation et la mise en valeur d'immeubles dans des secteurs localisés et identifiés pour des motifs d'ordre historique et architectural » ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la révision du POS de Plessis-Saint-Benoist n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation environnementale de certains plans et programmes ;

#### DÉCIDE

##### Article 1er :

La révision du plan d'occupation des sols de Plessis-Saint-Benoist en vue de l'approbation d'un plan local d'urbanisme (PLU), prescrite par délibération du 18 novembre 2015, n'est pas soumise à évaluation environnementale.

##### Article 2 :

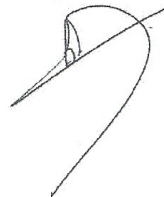
La présente décision, délivrée en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, ne dispense pas des obligations auxquelles le PLU peut être soumis par ailleurs.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de PLU de Plessis-Saint-Benoist est exigible si les orientations générales de ce document d'urbanisme viennent à évoluer de manière substantielle.

##### Article 3 :

En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

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



Christian Barthod

#### Voies et délais de recours

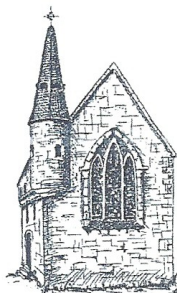
La décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.

Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France n°MRAe 91-014-2018 en date du 11 mai 2018

République Française  
Département de l'Essonne

Commune de

## PLESSIS-SAINT-BENOIST



Sous-Préfecture d'Etampes

Madame la Sous-Préfète

Rue Van Loo

BP 97

91152 Etampes cedex

**A l'attention de Mme Florence VILMUS**

**Objet** : PLU – Réponses aux Avis PPA

Plessis, le 28 Mars 2019

Madame la Sous-Préfète,

Vous trouverez ci-joint le dossier, objet du PLU de notre commune qui sera joint à l'enquête publique, pour la bonne connaissance des habitants.

Ce dossier vous est adressé par souci de transparence, ce, pour vous permettre de connaître la position des élus par rapport aux P.P.A.

Par ailleurs, concernant le terrain faisant l'objet d'un contentieux devant le Tribunal Administratif de Versailles, nous vous avisons qu'il a été conclu à un rejet pour irrecevabilité des demandes formulées par le requérant, à l'audience du 18 courant. Le jugement en résultant sera signifié sous quelques jours.

Nous demeurons à votre disposition pour toute information complémentaire éventuellement souhaitée.

Nous vous prions d'agréer Madame la Sous-préfète, l'expression de nos sentiments respectueux.

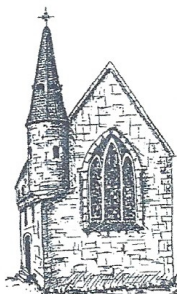
Le Maire,

Claude FAUCONNIER



Mairie - rue du Petit Plessis - 91410 Plessis-Saint-Benoist  
Téléphone : 01 64 95 51 26 - Télécopie : 01 64 95 59 03 - Email : mairie.plessis-saint-benoist@wanadoo.fr





**Prise en compte des avis des Personnes Publiques Associées**

Avis du représentant de l'Etat

Avis de la CDPENAF

Avis département de l'Essonne

Avis Agence Régionale de Santé d'Île de France

Avis Chambre de commerce et d'industrie de l'Essonne

Avis de la Chambre d'agriculture de Région Île de France

Avis Centre régional de la propriété forestière d'Île de France et du Centre

Avis Réseau de Transport d'Electricité

## introduction

L'élaboration du PLU a été prescrite par Délibération du Conseil municipal en date du 18 novembre 2015.

Le SDRIF a été adopté par le Conseil régional lors de sa séance du 18 octobre 2013. Les orientations réglementaires du SDRIF limitent l'extension de l'urbanisation à 1,15 hectare (5% de l'espace urbanisé au sens strict 22,90 hectares).

Une DP déposée le 23 janvier 2015 (DP 091 495 155 0001) pour une division foncière d'un terrain de 7 000 m<sup>2</sup> en 7 lots à bâtir n'a pas fait l'objet d'opposition.

Deux DP déposées le 31 mai 2016 (DP 091 495 161 0001 et DP 091 495 161 0002) pour une division foncière d'un terrain d'environ 5 000 m<sup>2</sup> pour respectivement 2 et 3 lots à bâtir n'ont pas fait l'objet d'opposition.

L'ensemble de ces deux terrains représentant une superficie de 12 000 m<sup>2</sup>, les possibilités d'extension de l'urbanisation dépassent les possibilités ouvertes par le SDRIF. Par ailleurs le POS apparait comme généreux au regard de la superficie des zones urbaines et à urbaniser alors même que nombre de terrains sont considérés comme en dehors des espaces urbanisés au sens strict par le SDRIF.

Le projet communal ne peut se satisfaire d'un état de fait qui interdit toute extension de l'urbanisation supplémentaire en dehors des deux terrains ci-dessus mentionnés et notamment parce que la population ne peut pas admettre que la plupart des terrains constructibles ne le soient plus, au moins pour partie. Par ailleurs, la commune souhaite la création d'un parc paysager en entrée de village dans la continuité du Bois de Chartres sur le terrain ayant fait l'objet de deux DP sans opposition.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la difficulté pour les élus est donc de faire comprendre aux habitants qu'il convient de réduire drastiquement la constructibilité de certains terrains voire de supprimer toute constructibilité pour tendre vers une forme de compatibilité avec le SDRIF. L'argument consistant à expliquer que le SDRIF ne prend pas en compte le zonage du POS mais s'appuie sur la réalité du terrain reste difficile à défendre et à comprendre.

Certes, les représentants de l'Etat et les services de la DDT ont souligné à plusieurs reprises le risque d'une incompatibilité avec le SDRIF concernant l'étalement urbain excessif, l'absence d'organisation

de certains terrains et l'opportunité d'OAP supplémentaires, l'absence de mise en œuvre de moyens de densification.

A cela, les élus répondent :

- à court terme et pour des raisons financières, la demande se porte davantage sur la construction de maisons individuelles sur des parcelles de terrains nus issues de divisions foncières ;
- accord pour la réalisation d'OAP sur les terrains considérés comme secteurs d'extension de l'urbanisation (8 300 m<sup>2</sup>) mais refus d'OAP regroupant plusieurs unités foncières pour ne pas brider les initiatives par la multiplicité des propriétaires;
- refus d'OAP sur les fonds de jardins des propriétés bâties en zones urbaines notamment pour respecter le droit de propriété et l'initiative de chacun à faire ou à ne pas faire;
- volonté d'OAP patrimoniales systématiques sur les regroupements de constructions, souvent anciens sièges d'exploitations agricoles, pour encadrer à moyen terme toute division de propriétés bâties à venir et organiser la densification du village.

Les choix des élus contiennent l'extension de l'urbanisation à 1,53 hectare soit 6,68 % de l'espace urbanisé au sens strict soit 1/3 de plus que ce qui est autorisé par le SDRIF.

### Avis du représentant de l'Etat

#### **1. Mise en cohérence du PADD et du Rapport de présentation concernant les objectifs démographiques et le parc de logements**

Le PADD (page 12) fixe le nombre de logements attendus à l'horizon 2030 à 45 environ. Cette prévision est à envisager sur la période 2016-2030 (soit 15 années) ce qui représente bien une croissance de 3 logements/an (page 13 du PADD) et non pas 4 logements/an comme indiqué dans l'avis du représentant de l'Etat.

Il existe bien une cohérence entre les chiffres du PADD (pages 11 et 13) et ceux du rapport de présentation (pages 232 à 237). En revanche les chiffres de la page 107 du rapport de présentation sont effectivement erronés et concernaient la première version du PADD. Ils seront donc corrigés.

## **2. Absence de prescription permettant d'assurer la pleine mobilisation du foncier**

L'avis du représentant de l'Etat regrette que deux secteurs agricoles l'un proche de la mairie et classé en zone UH au POS et l'autre situé rue de la Vallée Michelot, n'aient pas fait l'objet d'une réflexion d'ensemble par le biais d'une OAP. Un terrain cultivé en zone urbaine est-il nécessairement un secteur agricole ? Oui, si l'on s'en tient aux orientations réglementaires du SDRIF. Non dans l'approche que font les élus de leur territoire. L'absence de prescriptions sur ces terrains concernant la mobilisation du foncier est évoquée ci-dessous.

## **3. Absence de réflexion d'ensemble par le biais d'orientations d'Aménagement et de programmation**

La commune n'a pas souhaité recourir aux OAP sectorielles en dehors des zones 1AU concernant les secteurs d'extension de l'urbanisation pour laisser à chaque propriétaire l'initiative de mettre en œuvre ou pas une ou des opérations susceptibles de contribuer à une densification des parties urbanisées. Ces objectifs de densification portent sur une quinzaine de logements dans les dents creuses qui correspondent aux situations « probables » ou « possibles » repérées à la page 223 du rapport de présentation sur la base des terrains délimités par le POS mais réduits ensuite par la délimitation des zones du projet de PLU.

Cette analyse des potentialités de création de logements nouveaux distingue une catégorie dite « difficile » pour les raisons évoquées à la page 223 du rapport de présentation. La situation n'étant créditée dans l'étude que d'un seul logement (page 226) notamment du fait de la situation de terrains exigus, aux accès difficile, à des fonds de jardins, il n'est pas apparu comme très utile de prévoir une OAP.

Concernant le terrain qui jouxte la mairie, les élus ont manifesté le souhait de créer un parking et une nouvelle entrée pour la mairie, notamment pour des raisons de sécurité au regard de l'obligation de traverser la cour de l'école pour se rendre à la mairie, sans que les grandes lignes du projet puissent être arrêtées à ce jour autrement que dans l'intention. Le recours à l'article R.151-41 pour délimiter un périmètre d'étude n'a pas semblé opportun au regard de l'échelle de la commune et du terrain concerné.

Par ailleurs, il semble que la demande de lotissement aurait dû justifier d'un permis d'aménager plutôt que d'une déclaration préalable puisqu'en l'état, l'extension des réseaux sur des fonds privés générerait probablement des équipements communs aux différents lots.

Le terrain fait l'objet d'un contentieux au tribunal administratif.

#### **11. OAP n°1 et trame Azh de la zone humide (zone 1AU)**

L'OAP n° 1 (zone 1AU) située à l'est du village est concernée par une alerte de zone potentiellement humide de classe 3 selon la cartographie de la DRIEE. Faute d'étude spécifique délimitant réglementairement la zone humide, le PLU reprend les cartes de la DRIEE mais les élus confirment qu'il n'y a pas d'eau sur ce terrain.

Une construction sur une zone de classe 3 n'a pas systématiquement d'impact négatif sur la zone. Elle n'est donc pas a priori interdite. Le règlement de la zone comporte des prescriptions et des recommandations (page 86) qui visent à éviter tout impact négatif sur la zone potentiellement humide.

#### **12. Remarques complémentaires prises en compte dans le document d'approbation du PLU**

Les documents graphiques et écrit seront versés sur le Géoportail de l'urbanisme au standard CNIG.

Il est pris note que le SDAGE 2016-2021 a été annulé en décembre 2018. Pour autant, le SDAGE de 2009 qui redevient le document en vigueur n'est plus tout à fait conforme aux directives européennes. Le rapport de présentation précisera que le SDAGE en vigueur est celui de 2009 mais, pour ne pas faire disparaître le SDAGE 2016-2021 qui devrait renaître rapidement, mettra en relation les orientations et dispositions des deux SDAGE.

Le règlement sera complété par des tableaux synthétiques des destinations et sous-destinations.

Les rappels et précisions du règlement apparaîtront sous une autre couleur que les règles générales et alternatives.

Les documents graphiques du règlement seront scindés de manière à faire apparaître plus clairement le zonage et les autres dispositions réglementaires (2 plans au 1 5000 et 2 plans au 1 2000).

Par ailleurs, il semble que la demande de lotissement aurait dû justifier d'un permis d'aménager plutôt que d'une déclaration préalable puisqu'en l'état, l'extension des réseaux sur des fonds privés générerait probablement des équipements communs aux différents lots.

Le terrain fait l'objet d'un contentieux au tribunal administratif.

#### **11. OAP n°1 et trame Azh de la zone humide (zone 1AU)**

L'OAP n° 1 (zone 1AU) située à l'est du village est concernée par une alerte de zone potentiellement humide de classe 3 selon la cartographie de la DRIEE. Faute d'étude spécifique délimitant réglementairement la zone humide, le PLU reprend les cartes de la DRIEE mais les élus confirment qu'il n'y a pas d'eau sur ce terrain.

Une construction sur une zone de classe 3 n'a pas systématiquement d'impact négatif sur la zone. Elle n'est donc pas a priori interdite. Le règlement de la zone comporte des prescriptions et des recommandations (page 86) qui visent à éviter tout impact négatif sur la zone potentiellement humide.

#### **12. Remarques complémentaires prises en compte dans le document d'approbation du PLU**

Les documents graphiques et écrit seront versés sur le Géoportail de l'urbanisme au standard CNIG.

Il est pris note que le SDAGE 2016-2021 a été annulé en décembre 2018. Pour autant, le SDAGE de 2009 qui redevient le document en vigueur n'est plus tout à fait conforme aux directives européennes. Le rapport de présentation précisera que le SDAGE en vigueur est celui de 2009 mais, pour ne pas faire disparaître le SDAGE 2016-2021 qui devrait renaître rapidement, mettra en relation les orientations et dispositions des deux SDAGE.

Le règlement sera complété par des tableaux synthétiques des destinations et sous-destinations.

Les rappels et précisions du règlement apparaîtront sous une autre couleur que les règles générales et alternatives.

Les documents graphiques du règlement seront scindés de manière à faire apparaître plus clairement le zonage et les autres dispositions réglementaires (2 plans au 1 5000 et 2 plans au 1 2000).

Le lexique national de l'urbanisme et un lexique propre à la commune seront ajoutés au règlement. L'ensemble des termes utilisés sont ceux du dictionnaire de la langue française. Les précisions explicitent ce que la règle exprime.

### **3. Limitation à un secteur des extensions et annexes des habitations en zone A et N**

Il est de jurisprudence constante que le logement de l'exploitant ou de ses salariés, bien qu'il relève de la destination « Habitation », est considéré comme une construction liée à l'exploitation agricole dont il constitue l'accessoire sous réserve que la construction ait une utilité directe pour l'exploitation.

Il n'y a donc pas lieu de limiter les extensions et les annexes des habitations pour les sièges d'exploitations agricoles de la commune hormis le cas de la ferme de Montplaisir dès lors qu'il est probable que, l'agriculteur cessant son activité à court terme et la plupart des bâtiments identifiés pouvant faire l'objet d'un changement de destination, la maison d'habitation resterait isolée et ne pourrait être considérée comme liée à l'exploitation agricole, les terres étant reprises par un autre agriculteur.

## **Avis département de l'Essonne**

### **1. Plan vélo départemental**

Le Conseil départemental recommande de supprimer le passage du rapport de présentation mentionnant le Schéma Directeur Départemental des Circulations Douces et de le remplacer par la mention des définitions des orientations stratégiques et opérationnelles de la politique départementale en faveur du vélo.

Le chapitre du rapport de présentation avait été élaboré avant la délibération du 28 mai 2018 adoptant le Plan vélo. Le rapport de présentation sera modifié en conséquence et il sera fait mention du « Chemin Gâtinais Beauce ».

## **2. Compatibilité PLU / ENS**

Des incompatibilités entre le plan de zonage et les ENS ont été détectées. Le rapport de présentation intègrera autant que faire se peut la carte daté de Janvier 2019 jointe à l'avis du département. Le site du département continue à faire figurer la carte de Janvier 2013. La carte actuelle du rapport de présentation est celle figurant dans le PAC du Préfet.

## **3. PDIPR**

Le site du département ne fait apparaître aucune carte concernant la commune de Plessis-Saint-Benoist. Toutefois l'avis du département comporte en annexe une carte de Janvier 2019 que le rapport de présentation s'efforcera de prendre en compte.

## **4. Faune et flore**

Le calendrier d'élaboration du PLU ne permet plus de prendre en compte les données FLORA de l'INPN du MNHN.

## **5. Itinéraires historiques**

Le rapport de présentation évoquera le thème de la « Ligne de Chemin de Fer Etampes / Auneau » dans le chapitre dédié au transport au titre des itinéraires historiques.

## **6. R.D. 113 et accès véhicules**

Concernant l'OAP n° 3, les dispositions précisent que les murs d'enceinte des anciennes fermes doivent être conservés. Il n'est donc pas prévu que puissent être créés d'autres accès pour les véhicules. Par ailleurs, le règlement propre au stationnement ne relève pas réellement du PLU qui ne peut se substituer au code de la voirie routière. Il appartient à la commune après accord du département de réglementer le stationnement sur la RD 113.



## **Avis Agence Régionale de Santé d'Île de France**

### **1. Absence de plans de Périmètres de Protection de captages d'eau dans le dossier**

Les annexes telles que listées par le Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 (R.151-51) et par le Décret n° 2017-456 du 29 mars 2017 (R.151-52 et R.151-53) seront intégrées dans le dossier d'approbation du PLU.

### **2. Réglementation des zones humides**

Tout en prenant acte des observations de la chambre d'agriculture car la commune n'ignore pas les dispositions de l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 et la circulaire DGPAAT/C2010-3008 du 18 janvier 2010, le PLU s'en tient au PAC du Préfet (page 24) qui stipule « Un zonage spécifique pour les enveloppes d'alerte des zones humides avec règlement écrit est souhaitable dans le PLU, selon la délimitation physique des zones humides et leur typologie...pour les zones localisées dans l'enveloppe de probabilité des zones humides de classe 3, il devra s'assurer du caractère non humide des terrains à construire ».

En l'état, le règlement du PLU, sans nier les observations de la Chambre d'agriculture, vise un principe de précaution et la formulation « susceptible d'avoir un effet ou un impact négatif sur les écosystèmes » n'est pas de nature à interférer sur les cultures et les pratiques agricoles.

La position de la commune vise à se rapprocher des dispositions 83 et 84 du SDAGE de 2009 et à n'interdire les constructions et les modes d'occupation ou d'utilisation du sol qu'en cas d'effet ou d'impact négatif.

### **3. Réglementation de protection des ZNIEFF**

Concernant la protection des ZNIEFF, la Chambre d'agriculture s'interroge sur les dispositions réglementaires qui dépasseraient le cadre de compétence du PLU.

Le PLU fait une application circonstanciée de la Loi 2016-1087 du 8 août 2016 qui dispose notamment que (ART. L.151-23 du code de l'urbanisme) « le règlement peut délimiter les secteurs à protéger pour des motifs écologiques notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Le PLU maintient cette réglementation concernant les ZNIEFF qui, au demeurant, concerne surtout les espaces boisés et notamment le Bois de l'Hôtel Dieu.

### **4. Extension des bâtiments d'habitation en zone A**

Se reporter à la prise en compte de l'avis de la CPENAF