

Commune de Plessis Saint Benoist

(Département de l'Essonne)

Enquête réalisée du 27 mai au 27 juin 2019

(Arrêté du 16 avril 2019)

PROJET de révision du Plan Local d'Urbanisme

CONCLUSION ET AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR



Forges les bains le 22 juillet 2019

∞ **SOMMAIRE** ∞

CONCLUSIONS.....	Page 3
1. Désignation du commissaire enquêteur.....	Page 3
2. Arrêté du Maire de la commune de Plessis Saint Benoist.....	Page 3
3. Rappel de l'objet de l'enquête publique.....	Page 3
4. Procédure de l'enquête publique.....	Page 4
5. Dossier soumis à l'enquête.....	Page 5
5.1 le Rapport de présentation.....	Page 5
5.2 le PADD.....	Page 6
5.3 les OAP.....	Page 7
5.4 le règlement écrit.....	Page 8
5.5 la concertation.....	Page 9
5.6 Avis des PPA.....	Page 9
6 Observations du public.....	Page 9
CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES.....	Page 10

La présente décision de révision du PLU de la commune de Plessis Saint Benoist a été prise par le conseil municipal en son arrêt du 25 septembre 2018.

1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Monsieur le Maire de Plessis Saint Benoist a sollicité Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles pour la désignation d'un commissaire enquêteur pour conduire cette enquête.

Par décision n° E 19000038/78 en date du 9 avril 2019, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles m'a désigné comme commissaire enquêteur.

2 ARRETE DU MAIRE DE LA COMMUNE DE Plessis Saint Benoist

L'arrêté municipal de Monsieur le Maire de Plessis Saint Benoist n°2019-04 du 16 avril 2019 a défini, en accord avec le commissaire enquêteur, les modalités de l'enquête publique préalable à l'approbation du projet de révision du Plan d'Occupation des Sols de la commune et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme.

3 RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE, SON CONTEXTE

- 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 contraignent la commune de Plessis Saint Benoist à intégrer dans son document d'urbanisme les nouvelles dispositions réglementaires et la contraignent à la mise en place d'un PLU ;
- Le contexte a évolué notamment par la mise en œuvre des orientations du SDRIF en termes de protection des espaces naturels, d'espace urbanisé à optimiser se traduisant par une demande d'augmentation de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat ;
- Le territoire communal est contraint par la préservation des espaces agricoles, des espaces naturels, des nombreux espaces boisés classés qui occupent un peu plus de 892 hectares sur une superficie totale de 917 hectares soit 97,3%.

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 PADD a été conçu dans le cadre d'une perspective à long terme. Il constitue le fil conducteur de l'élaboration de la partie réglementaire du projet. Il répond aux critères de développement durable et du renouvellement urbain, tel qu'ils sont définis au code de l'Urbanisme, c'est à dire la protection et la mise en valeur des grands paysages naturels du territoire communal et la gestion économe de l'espace.

C'est le document référence qui permet de visualiser la globalité de la politique qu'entend mener la municipalité dans une forte cohérence et dans une continuité temporelle

4 PROCEDURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La présente enquête relève du Code de l'Environnement (articles L123-1 à L123-9 et R123-1 à R123-46). Sa réalisation a également pris en compte différentes lois ou règlements, notamment le code général de Collectivités Territoriales (article L2224-10) et le Code de l'Urbanisme (article L153-19 et R153-8).

L'enquête s'est déroulée sur une durée de 32 jours consécutifs du 27 mai au 27 juin 2019.

Selon le calendrier prévu, quatre permanences ont été tenues dans la mairie de Plessis Saint Benoist. Les dates et horaires de permanences ont été fixés en fonction des horaires d'ouverture de la mairie avec le souci de permettre une accessibilité maximale.

L'enquête a fait l'objet des publications légales dans deux quotidiens à parution locale : Le Parisien et le Républicain. Par ailleurs la publicité a été effectuée par un affichage conforme à la législation.

L'enquête a permis de recueillir 5 observations au registre, courriels ou courriers. Afin de compléter son information et de visualiser au mieux le territoire, les paysages et les enjeux, le commissaire s'est à plusieurs reprises rendu sur place, dans le village et dans les zones préservées et sensibles et notamment certaines OAP patrimoniales.

Monsieur le Maire de la commune, ses adjoints et la secrétaire de mairie ont montré à tout instant leur disponibilité et leur bonne contribution.

Le commissaire enquêteur conclut que l'aspect technique de l'enquête a été très satisfaisant et considère que la concertation menée par le pétitionnaire a été suffisante et conforme à la Loi.

La procédure a été complète et régulière et a permis au public de s'informer et s'exprimer dans de bonnes conditions.

5 DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE :

Le dossier soumis à l'enquête est composé de l'ensemble des pièces concernant l'objet de l'enquête publique (pièces écrites, (rapport de présentation, règlement, PADD, OAP...) graphiques (plan de zonage, réseaux...). Un dossier spécifique est à la disposition du public, il contient les réponses des PPA, les délibérations du conseil municipal, l'arrêté, les comptes rendus des réunions publiques et une réponse adressée à madame la sous-Préfète d'Étampes en réponses aux premiers avis des PPA...).

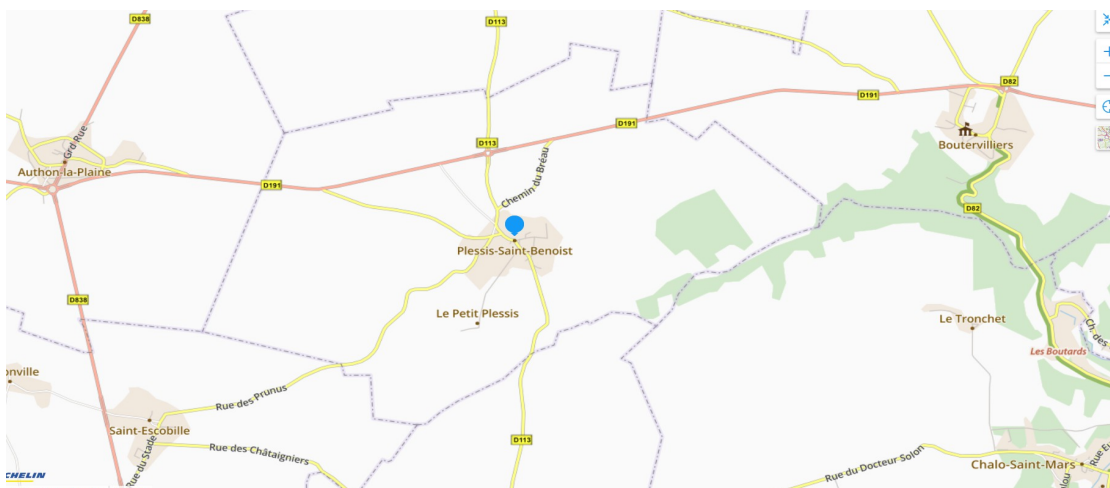
N'ayant pas de site internet propre, toutes les pièces du dossier ont été mises en ligne sur le site Internet de la Préfecture de l'Essonne au long de l'enquête. L'adresse de ce site ayant été porté à la connaissance du public par voie d'affichage.

L'ensemble complet permet à chacun d'avoir une connaissance du dossier dans de bonnes conditions.

5.1 le Rapport de Présentation

Ce document de 320 pages est rédigé clairement, largement illustré par des documents iconographiques, cartographiques, tableaux et graphiques. Il est rédigé en quatorze chapitres distincts.

Plessis Saint Benoist est une petite commune rurale de 917 hectares du sud de l'Essonne qui compte 317 habitants. L'agriculture est l'activité principale de la commune. Elle fait partie du canton d'Étampes et adhère à la Communauté d'agglomération de l'Etampois sud Essonne



Le patrimoine est essentiellement agricole et naturel mais également constitué de propriétés bâties remarquables, sièges d'exploitations agricoles pour la plupart.

Le rapport de Présentation est articulé autour de quatorze chapitres :

- 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 alités d'évaluation

5.2 le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

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

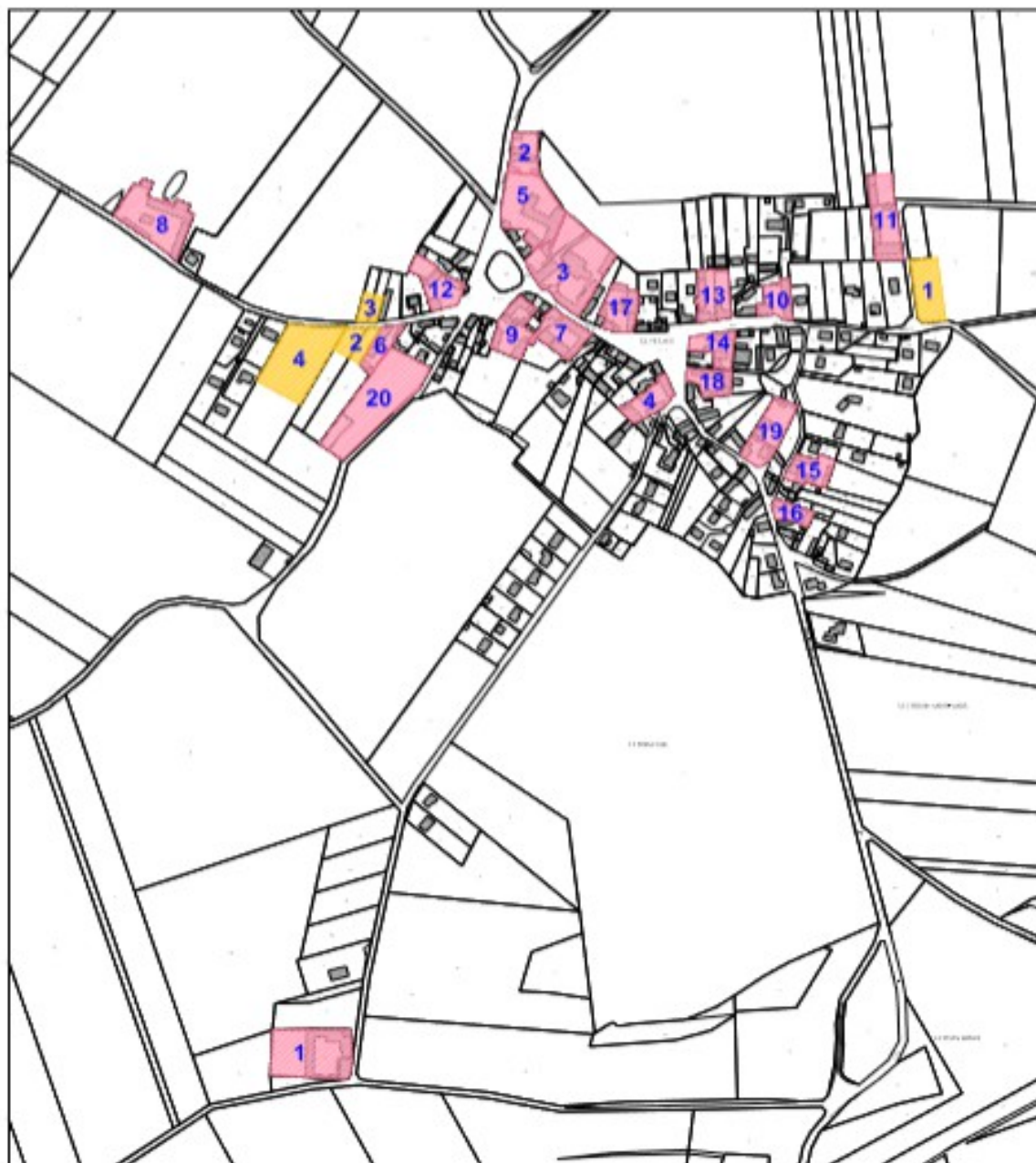
L'ensemble du PADD qui constitue le cœur du projet du PLU fixe bien les enjeux du territoire. Il s'appuie sur ses caractéristiques et son histoire pour le faire évoluer en préservant l'environnement et le paysage. Ses objectifs sont conformes aux textes législatifs des codes en vigueur, notamment la loi ALUR et en conformité avec les orientations du SDRIF

5.3 Les 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.

Plan de localisation des Orientations d'aménagement et de programmation



- X OAP Sectorielles
- X OAP Patrimoniales

5.4 règlement écrit

Le projet de modification du règlement permet une adaptation nécessaire à la législation (et notamment la mise en œuvre de la loi ALUR). Il propose des enjeux équilibrés : il maintient l'organisation de la commune, identifie les zones naturelles et agricoles, repère les Espaces Boisés Classés et les continuités écologiques. Il permet des extensions et de

nouvelles constructions dans le respect des formes urbaines existantes. Il préserve l'activité agricole et les espaces naturels qui sont un potentiel important et remarquable. Le règlement proposé (154 pages) peu paraître complexe et difficilement lisible. Il s'appuie sur le code de l'urbanisme mais mériterait de comporter un lexique des sigles et acronymes utilisés ainsi que des tableaux synthétiques des destinations et sous destinations.

Plusieurs documents, à la demande des PPA seront insérés dans le règlement.

Le plan de zonage comprend quelques erreurs et/ou omissions signalées dans les observations du public

5.5 Concertation

La concertation préalable a mis en œuvre des moyens d'information et de communication adaptés.

Malgré le souci de communication de la municipalité de Plessis Saint Benoist et l'intérêt de ce projet de révision du PLU, la participation aux permanences et le nombre de contributions citoyennes ont été faibles. Toutes les observations ont fait l'objet d'une réponse précise et circonstanciée de la part du pétitionnaire, même si quelques unes se situaient en dehors du champ de l'enquête sur la révision du PLU.

5.6 avis des PPA

Les PPA ont été consultées par courrier en date du 12 novembre 2018.

La DDT 91, la chambre d'agriculture et la CDPENAF ont émis un avis défavorable qui constatent les difficultés du projet à respecter les orientations du SDRIF en matière de densification et de consommation foncière. Le POS en vigueur étant particulièrement généreux en cette matière, la mise en place du présent projet de révision du PLU contraignait la municipalité (consciente de cette difficulté), à maîtriser autant qu'elle le pouvait l'ouverture à l'urbanisation. Au lieu des 1,15 hectares prévus à l'horizon 2030 par le SDRIF, le projet soumis à enquête ouvre 1,83 hectares à cette fin.

Pour expliciter cette position, la municipalité de Plessis Saint Benoist, dès la réception de ces avis, a élaboré un mémoire en réponse qu'elle a adressé à madame la sous-Préfète d'Étampes en répondant précisément et point par point aux remarques et avis.

Les réponses apportées par le pétitionnaire aux réserves ou observations portées par les autres PPAP éclairent et corrigent les quelques difficultés relevées.

6. OBSERVATIONS DU PUBLIC

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 sous de tous ses aspects en soulevant des questions pertinentes.

Le commissaire enquêteur estime que l'expression du public même faible au plan quantitatif, a été suffisante sur le plan qualitatif pour révéler les principaux sujets de préoccupations, ainsi que pour formuler des propositions. L'analyse 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 rappelant les principaux éléments du projet, et apportant des réponses spécifiques à chacune d'entre elles.

AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après une étude attentive et approfondie du dossier d'enquête relatif au projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Plessis Saint Benoist, située dans le département de l'Essonne ;

Après avoir participé à la réunion de présentation du projet, organisée par les représentants de la mairie de Plessis Saint Benoist (autorité organisatrice et maître d'ouvrage) ;

Après une visite de terrain permettant de mieux comprendre les objectifs visés par le projet de révision du PLU, de visualiser concrètement la topographie des lieux dans leur environnement, pour pouvoir mieux appréhender concrètement la réalité ;

Après avoir, une fois l'enquête terminée, dressé un procès verbal de synthèse, relatant les observations exprimées par le public, ainsi que les interrogations du commissaire enquêteur sur les avis des PPA, et reçu en retour le mémoire en réponse établi par le maître d'ouvrage ;

A l'issue de cette enquête publique ouverte au public à la mairie de la commune de Plessis Saint Benoist, pendant 32 jours consécutifs, il apparaît :

concernant le déroulement de l'enquête publique,

- que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête ;
- que les publications légales dans les journaux ont été faites dans deux journaux d'annonces légales paraissant dans le département de l'Essonne plus de 15 jours avant le début de l'enquête et répétés dans ces mêmes journaux dans les huit premiers jours de l'enquête ;
- que le dossier d'enquête, constitué par la commune de Plessis Saint Benoist pour engager une procédure de révision du PLU, a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de Plessis Saint Benoist ;
- qu'un registre d'enquête « format papier » a été mis à la disposition du public à la mairie de Plessis Saint Benoist, pendant toute la durée de l'enquête ;
- que le dossier complet a été mis en ligne sur le site Internet de la Préfecture de l'Essonne pendant toute la durée de l'enquête, permettant au public de le consulter le dossier et qu'une adresse courriel dédiée a permis de déposer à tout moment des observations par voie électronique;
- que le commissaire enquêteur a tenu les quatre permanences prévues pour recevoir le public, répondre à ses éventuelles interrogations et accueillir ses propositions ;
- que les termes de l'arrêté municipal n° 2019-04, ayant organisé cette enquête publique, ont été intégralement respectés ;
- que le commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de cette enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ;
- que 5 observations et courriers ont été déposés sur les registres mis en place à la mairie de Plessis Saint Benoist ou adressés au commissaire enquêteur ;

concernant l'objet de l'enquête publique relative au projet de révision du PLU,

- qu'il émane des 5 observations portées au registre d'enquête des remarques mais aucune remise en cause fondamentale des grandes orientations du projet ;
- que dans le cadre d'une étude au cas par cas, considérant la croissance modérée visée pour 2030, les objectifs du plan d'aménagement et de développement durables (PADD), les enjeux significatifs du territoire, l'autorité environnementale⁵ (MRAe) a

dispensé la commune d'évaluation environnementale, et l'a notifiée par sa décision du 11 mai 2018 ;

- que le diagnostic réalisé par la municipalité a débouché sur des objectifs et des choix du PADD, destinés à assurer la préservation de l'environnement et la maîtrise de l'urbanisation, dans l'esprit du développement durable ;
- que le PADD est un document clair et synthétique, lisible par tous les publics, permettant de visualiser les enjeux et orientations des politiques souhaitées par la municipalité ;
- qu'afin de compléter les orientations générales du PADD, plusieurs orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été définies ;
- que le plan de zonage est complet, mais qu'il devra subir quelques ajustements répondre aux rares observations du public ;
- que le règlement traduit l'essentiel des orientations générales du PADD, mais qu'il devra être complété pour tenir compte des remarques de plusieurs PPA et améliorer sa lisibilité ;
- que le projet expose la manière dont sera faite l'évaluation des résultats de l'application du projet de PLU, notamment en listant les indicateurs à la fin du rapport de présentation ;

En conséquence des points qui précèdent, en premier lieu, j'émet les quatre recommandations suivantes :

Recommandation n°1 :

Intégrer dans les documents du PLU (Rapport de Présentation, règlement,...) avant l'approbation du projet les corrections attendues par les PPA ;

Recommandation 2

Actualiser les documents graphiques (plans de zonage) en appliquant les réponses apportées aux avis des P.P.A., aux observations du public et du commissaire enquêteur

Recommandation n°3

Rechercher tous les moyens qui permettront de réduire autant que faire se peu les espaces ouverts à l'urbanisation pour tendre vers les objectifs fixés par le SDRIF à l'horizon 2030

Compte tenu de ces éléments, j'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de révision du PLU de la commune de Plessis Saint Benoist soumis à l'enquête publique.

Fait à Forges les Bains le 22 juillet 2019

Jean-Yves COTTY



commissaire enquêteur