

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

DEPARTEMENT DES YVELINES

COMMUNE DU PLESSIS-PÂTE

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



CONCLUSIONS MOTIVEES

Enquête publique du 4 septembre 2023 au 6 octobre 2023 inclus.

SOMMAIRE

1 – Objectif de l'enquête publique	page 3
2 – Le projet du Plan Local d'Urbanisme	page 3
• Préambule	
• Le cadre législatif	
• Les points forts du dossier	
• Les points faibles du dossier	
• Le cadre environnemental	
3 – Conclusions	page 7
• Recommandations au nombre de 13	page 18

1- Objectifs de l'enquête publique

La Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (Loi SRU) du 13 décembre 2000 a défini un nouvel outil d'urbanisme réglementaire venant remplacer le Plan d'Occupation des Sols (POS) issu de la Loi d'orientation foncière de 1967. Elle a renforcé la place du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de référence devant permettre l'intégration des projets nouveaux dans le territoire et le tissu urbain existant et son ambition est de ne plus le limiter à une fonction de répartition de la constructibilité comme le faisait le POS.

Le Plan Local d'Urbanisme est la traduction réglementaire du projet urbain illustrant une politique globale d'aménagement et de renouvellement de la ville, et un document prospectif traduisant un projet commun fondé :

- sur une analyse de l'ensemble des composantes de la commune (diagnostic) en prenant en compte les politiques sectorielles et territoriales,
- sur l'expression d'une politique locale mais globale pour un aménagement et un développement cohérent de l'ensemble du territoire communal.

La présentation du projet communal nécessite une réflexion préalable afin de définir les grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire pour l'avenir. Le Plan Local d'Urbanisme ne se limite pas à reproduire une photographie de l'existant, mais s'inscrit dans une dynamique en déterminant les actions publiques ainsi que les modalités à mettre en œuvre pour servir une politique cohérente d'aménagement.

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. » Article L.101-1 du Code de l'urbanisme

Ainsi l'enquête publique dont Mr le maire a prescrit l'ouverture par arrêté du 17 juillet 2023 s'inscrit dans ce cadre et a pour but :

- 1 - D'informer le public sur le projet d'aménagement et de développement du territoire de la commune ainsi que des orientations qui en découlent.
- 2 – De recueillir les remarques et questions des administrés, que celles-ci soient d'intérêt particulier ou général.
- 3 – D'apporter des réponses à ces remarques et questions en préservant toujours l'intérêt général autant que possible.

2 - Le projet de Plan Local d'Urbanisme

Par délibération du 29 septembre 2020 le Conseil municipal de la commune du Plessis-Pâté a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le projet de PLU s'attache à respecter les objectifs suivants :

- ✓ intégrer l'ensemble des modifications du PLU depuis 2012,
- ✓ mettre le PLU en compatibilité avec le SCOT et le PLH de Cœur d'Essonne Agglomération,
- ✓ anticiper les futurs projets sur le site de l'ancienne Base aérienne 217,
- ✓ prendre en compte le futur quartier des « Charcoix »,
- ✓ permettre de répondre aux obligations de la loi SRU,
- ✓ mettre en valeur les entrées de ville,
- ✓ renforcer les circulations douces,
- ✓ protéger les espaces agricoles et renforcer la biodiversité.

Faisant suite à la concertation et aux études menées, le Conseil municipal a arrêté le projet de PLU le 3 avril 2023 en répondant aux objectifs cités ci-dessus.

Intégrer l'ensemble les modifications du PLU depuis 2012.

L'aménagement sur le territoire de la commune est particulièrement dynamique. Le territoire est marqué par 3 projets majeurs : la reconversion de l'ancienne Base Aérienne 217 (BA 217), - la réalisation de la ZAC Val Vert Croix Blanche, - la réalisation du quartier des Charcoix.

Le projet arrêté intègre les 7 évolutions du Plan Local d'Urbanisme depuis sa révision générale du 17 décembre 2012.

Mettre le PLU en compatibilité avec le SCOT et le PLH de Cœur d'Essonne Agglomération.

Le PLU arrêté est compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Cœur d'Essonne Agglomération et le Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvés le 12 décembre 2019.

Anticiper les futurs projets sur le site de l'ancienne Base Aérienne 217.

Sur la BA217, le PLU intègre la zone événementielle non constructible permettant d'accueillir des événements de grande ampleur. Le reste de l'année cet espace est une prairie.

Prendre en compte le futur quartier des « Charcoix »

Le projet arrêté intègre la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement du quartier des Charcoix emportant mise en compatibilité du PLU.

Permettre de répondre aux obligations de la loi SRU.

Le quartier des Charcoix prévoit 480 logements dont 50% de logements sociaux afin de répondre aux obligations de la Loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU).

Mettre en valeur les entrées de ville.

Le projet Charcoix participera à mettre en valeur l'entrée de ville depuis la Route de Corbeil.

L'OAP d'Aménagement et de Programmation (OAP) sise 1 rue du Bicentenaire de la Révolution doit permettre de requalifier l'entrée de ville depuis la Route de Liers.

L'OAP sise 40 Route de Liers doit permettre de préserver un élément remarquable de l'entrée de ville depuis la Route de Liers.

Renforcer les circulations douces.

L'OAP 40 route de Liers doit permettre l'achèvement d'une circulation douce allant de la rue des Capettes à la route de Liers.

L'OAP 1-5 route de Corbeil doit permettre l'élargissement du trottoir et la création d'une piste cyclable dans le prolongement de la future piste cyclable du projet Charcoix.

Protéger les espaces agricoles et renforcer la biodiversité.

Les zones UB2, UB3 et UB4 du projet de PLU arrêté prévoit une augmentation de 10⁰/0 des espaces de plaines terres.

L'OAP - 1 rue du bicentenaire de la Révolution prévoit des espaces de pleine terre sur une parcelle actuellement totalement imperméabilisée.

L'OAP - 40 route de Liers préserve les espaces de pleine terre et le paysage verdoyant du jardin.

Huit Espaces Paysagers Remarquables (EPR) supplémentaires sont prévus.

Les espaces agricoles sont préservés et seront sanctuarisés par la création d'une Zone Agricole Protégée (ZAP) en cours d'élaboration (sauf zone Ae).

3 - Le cadre législatif.

- Code de l'urbanisme -Article L.101-1 et L.101-2
- La Loi relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain (Loi SRU) du 13 décembre 2000 qui définit un nouvel outil d'urbanisme réglementaire venant remplacer le Plan d'Occupation des Sols (POS) issu de la Loi d'orientation foncière de 1967
- La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite du « Grenelle I », qui confirme la reconnaissance de l'urgence écologique et la nécessité d'une diminution des consommations en énergie
- La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « Loi ALUR », qui clarifie la hiérarchie des normes dans les documents d'urbanisme.

4 - Les points forts du dossier

- Un rapport de présentation complet décliné en quatre parties :
 - Diagnostic socio-économique et état initial de l'environnement.
 - Justifications des choix retenus
 - Evaluation environnementale
 - Résumé non technique.
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui décline des choix politiques
 - Conforter la qualité de vie des Plesséiens en s'inscrivant dans une démarche de transition écologique
 - Développer l'attractivité du territoire en menant à bien les grands projets
- Des Opérations d'Aménagement et de Programmation précises répondant aux objectifs définis dans le PADD
- Un développement démographique mesuré et contrôlé.
- Le respect des textes et règlements supra-communaux relatifs à la protection de la nature et des territoires dans leur spécificité.
- Des documents qu'ils soient écrits ou graphiques, facilement accessibles et d'une lecture aisée.

5 - Les points faibles du dossier

- Pas de remarque particulière.

6 - L'évaluation environnementale

Conformément à l'article R.104-18 du Code de l'Urbanisme et R.122-20 du Code de l'environnement, **l'évaluation environnementale intégrée au rapport de présentation** comprend :

- Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.
- Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document.
- Une analyse exposant : les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement et les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement.

- L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document.
- La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement.
- La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.
- Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

C'est dans ce cadre que la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île de France en date du 06/07/2023 a émis un avis détaillé comportant 25 recommandations dont il convient que l'autorité de décision (le Maire) expose dans un document informant la MRAE, la manière dont il a été tenu compte de cet avis et des motifs qui ont fondé ses choix.

Bien que la commune n'y était pas obligée, un mémoire en réponse en date d'août 2023 a été établi, reprenant chaque point évoqué, en y apportant des réponses circonstanciées.

7 – Conclusion

- Vu l'avis de la **Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Île de France**, évoqué ci-avant portant sur 25 recommandations et qui précise par ailleurs qu'une fois le document adopté, l'autorité de décision fera parvenir à la MRAE un document exposant la manière dont il a été tenu compte de son avis

Cet avis attire de ma part les remarques suivantes :

Certaines des recommandations peuvent être assimilées à des réserves

L'importance, le nombre et la nature de celles-ci sont de nature à modifier l'économie générale du projet.

Il ne faut donc pas que les réponses à ces 25 recommandations modifient la structure et la présentation globale du document soumis à l'enquête publique.

Le mémoire en réponse établi par la collectivité ayant été intégré au dossier d'enquête publique, le public a pu s'informer des réponses faites par la collectivité.

J'estime que celle-ci sont satisfaisantes bien qu'il s'agissent en l'état d'un engagement à compléter le projet de PLU avant son approbation.

- Vu l'**avis favorable** en date du 21 avril 2023 de la **Direction générale de l'aviation civile (DGAC)** demandant toutefois de rectifier le tracé de la servitude aéronautique de dégagement de l'aérodrome de Paris-Orly (T5)

De même il est demandé de faire figurer sur le tableau des servitudes le tracé de la servitude PT2LH Orly aéroport-Etampes Marigny-Champigny

Il convient que la commune prenne en compte les remarques de la DGAC

- Vu l'**avis de RTE réseau de transport d'électricité** en date du 15 mai 2023 qui fait état que sur le territoire de la commune sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité à savoir : la liaison aérienne 225 kV n°1 LIERS – VILLEJUST – PETIT-BOIS et la liaison aéro-souterraine 225 kV n°1 LIERS-LOGES

A cet effet RTE attire l'attention sur les observations suivantes :

1 / Report de servitudes d'utilité publique (servitude 14) sur les plans.

2 / Les zones A – AU1a – AU1c et UIa du règlement sont traversées par la servitude 14.

RTE doit donc être consulté pour toutes demandes d'urbanisme et abattage d'arbres.

Des précisions sont également apportées quant à l'occupation du sol, des règles de hauteur de prospects et d'implantation.

3 / Certains emplacements réservés sont situés à proximité d'ouvrages du réseau publics de transport d'électricité dont il faudra tenir compte lors d'éventuels travaux sur ces emplacements.

- Vu l'**avis de TOTAL ENERGIES** en date du 23 mai 2023 rappelant la présence d'un pipeline Haute Pression Total Energies Raffinage France Ø 500 mm LE HAVRE-NANGIS et les dispositions à qui doivent être prises à cet effet, notamment de tenir compte du tracé de cette canalisation et de maîtriser les risques autour de celle-ci conformément à l'arrêté préfectoral n° 2015-PREF/DRCL/BEPAFI/SSPILL/792 – Le Plessis-Pâté instituant des servitudes d'utilité publique.

Tenir compte de l'arrêté préfectoral sus nommé et des remarques de TOTAL ENERGIES.

- Vu l'**avis favorable** de l'**Agence Régionale de Santé Île de France** en date du 31 mai 2023, sous réserve de la prise en compte des remarques mentionnées dans l'avis notamment :

- ✓ Compléter l'état initial de la ressource en eau et recenser les captages.
- ✓ Evaluer les sites potentiellement pollués et vérifier la compatibilité de l'état des sols avec le projet en cas de changement d'usage.
- ✓ Dans le cadre de la qualité de l'air, compléter les mesures d'évitement, réduction, compensation dans les OAP et plus particulièrement l'OAP Charcoix située à proximité de la RD19
- ✓ Préconiser des espèces végétales non allergisantes limitant ainsi le risque sanitaire lié à la pollution atmosphérique
- ✓ Lutter contre les nuisances sonores générées entre autre par le trafic routier (RD19, RD117, RD312)

Les remarques de l'ARS évoquées ci-dessus peuvent être prises en compte sans trop de difficultés. Il convient de compléter d'une part les annexes et le règlement ainsi que d'imposer aux futurs constructeurs les mesures tendant à réduire les nuisances sonores et la pollution.

- Vu l'avis favorable de la **Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)** en date du 16 juin 2023, assorti de quelques remarques et plus particulièrement les parcelles agricoles situées au nord-est de la commune et à l'ouest de la Zone d'Aménagement Différée de BONDOUFLE.

La CDPENAF indique que ces parcelles sont peu praticables aux engins agricoles et que leur destination actuelle est menacée de disparaître à terme.

Cette remarque de la CDPENAF rejoint l'observation n° 5 de Mr André BLANCHARD, propriétaire pour partie de ces parcelles.

La collectivité souhaite maintenir actuellement ces parcelles en zone A. Dont acte. Cependant il conviendra dans le cadre d'une révision ultérieure de repenser ce secteur en lien avec la commune de BONDOUFLE

- Vu l'avis défavorable de la **Chambre d'Agriculture de la Région île de France** en date du 27 juin 2023 portant sur le règlement écrit et le règlement graphique avec les remarques suivantes :

- ✓ « Le règlement graphique oblige le raccordement au réseau d'eau potable (AEP) à toutes les constructions en zone A et N. Il serait préférable de l'imposer aux installations qui le nécessitent car en général les constructions agricoles ne le nécessitent pas. »

Cette disposition me semble pourtant aller dans le bon sens, en évitant la multiplication des forages agricoles. Je propose donc de maintenir cette disposition.

- ✓ « Identifier chaque bâtiment pour lequel le changement de destination est possible. »

Ce point n'a pas de caractère réglementaire et est très difficilement envisageable.

- ✓ « Il faudrait une cohérence avec le classement des parcelles en limite avec BONDOUFLE dont la zone est classée en 2 AU. »

Cette remarque rejoint la remarque de la CDPENAF ci-avant et l'observation n° 5
Même réponse : La collectivité souhaite maintenir actuellement ces parcelles en zone A. Dont acte. Cependant il conviendra dans le cadre d'une révision ultérieure de repenser ce secteur en lien avec la commune de BONDOUFLE.

- ✓ « Le classement des anciennes pistes aériennes de la Base en zone Ae est discutable car il n'y a aucune possibilité d'exploitation agricole. Le classement en zone Ue serait plus adéquat.

Cette remarque n'est pas anodine et se propose de reconnaître l'existant. Ce point doit être regardé.

- ✓ Enfin la Chambre d'Agriculture relève une contradiction entre le tableau qui recense les emplacements réservés au niveau du règlement graphique et dans le rapport de justification. (écart de 62 298 m²)

Bien que l'écart ne soit pas si important, il y a effectivement une différence notable entre les deux tableaux. Ce point est à éclaircir.

En définitive j'estime que les remarques de la Chambre d'Agriculture, bien que partiellement justifiées, ne sont pas de nature à émettre un avis défavorable.

- Vu l'avis du **Ministère des Armées** en date du 5 juillet 2023 qui demande à ce que les modifications ou précisions suivantes soient apportées :

1 / Le règlement de la zone M doit permettre la construction d'hébergement pour ses ressortissants et logements, sans aucune restriction. De même il est demandé d'autoriser les installations de capteurs photovoltaïques.

2 / Concernant le projet « BA 217 » il est demandé un ajustement des dispositions réglementaires, organisé en deux secteurs, avec des prescriptions inhérentes à chaque secteurs.

Compte tenu du contexte particulier et des bonnes relations entretenues entre la commune et le ministère des armées, il apparaît souhaitable, avant l'approbation du projet de PLU qu'une réunion soit organisée afin d'instaurer un dialogue sur les différentes remarques qui me semble à priori acceptables.

- Vu l'avis de **AIR 217 – Société Publique Locale Cœur d'Essonne** en date du 12 juillet 2023 sollicitant l'intégration des remarques suivantes, relatives aux espaces naturels situés sur la base 217, en complétant la zone N sur les secteurs suivants :

- ✓ Tremblaie : 3 corridors écologiques E/O et N/S et le long de la grande piste
- ✓ Continuité E/O prairie événementiel.
- ✓ Franges Ouest : Corridors N/S le long de l'IRBA
- ✓ Au sud : corridor ferme de l'envol.

Ces dispositions sont à prendre en compte. Elles permettront d'améliorer la biodiversité sur la Base 217.

- Vu l'avis favorable de la **Direction Départementale des Territoires (DDT)** en date du 13 juillet 2023 assorti des observations suivantes :

- ✓ Prospective et réponse aux besoins de la population – production de logements

La DDT demande à ce que soit précisée la part de logements sociaux dans le cadre des OAP sectorielles ainsi qu'explicitée la trajectoire permettant d'atteindre les 25% de logements sociaux conformément à la loi SRU.

- ✓ Préciser dans le PLU les dispositions prises pour l'accueil des gens du voyage conformément à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

- ✓ Gestion économe des espaces.

« Sur la base aérienne, le document PLU arrêté prévoit une nouvelle zone Ae, destinée à accueillir de manière périodique une activité événementielle. Cette destination ne semble pas compatible avec une activité agricole. Ainsi il s'agira de modifier le zonage proposé pour être en adéquation avec le secteur. »

Cette remarque rejoint la 4^{ème} observation de la Chambre d'Agriculture. Zonage à modifier.

- ✓ Opérations d'aménagement et de programmation.

La DDT fait remarquer que, de manière générale, les OAP sectorielles gagneraient à être plus précises et détaillées.

- ✓ Environnement

Expliquer de manière générale comment la commune compte conforter voire renforcer la trame écologique suite à l'urbanisation de la frange ouest, du Carré Nord, du secteur de Charcoix et de la zone du Val Vert.

- ✓ Préventions des risques - Zones humides

La DDT demande à ce que plusieurs points de l'évaluation environnementale soient précisés pour une plus grande sécurité.

- ✓ Il est fait état ensuite dans une Annexe de remarques complémentaires portant sur :

- 1 / Des remarques générales
- 2 / Le rapport de présentation – Evaluation environnementale
- 3 / Les Orientations d'aménagement et de programmation
- 4 / Les pièces réglementaires et le plan de zonage.
- 5 / Les annexes et servitudes.

L'ensemble des remarques de la DDT sont fondées et n'étant pas rédhibitoires, elles sont à prendre en compte. Elles permettront d'améliorer la compréhension des documents écrits et graphiques.

- Vu l'**avis favorable** du **Syndicat de l'Orge** en date du 18 juillet 2023 assorti des observations suivantes :

- ✓ Hydraulique : il est fait état que la moitié sud du territoire communal est concernée par un risque de remontée de nappe. Le Syndicat de l'orge indique que la lecture du PLU ne permet pas de connaître la source de cette information.

Ce point reste à éclaircir compte-tenu des conséquences qui peuvent en découler.

- ✓ Milieux Naturels : Le syndicat propose d'ajouter au rapport de présentation la carte d'identification des zones humides avérées et potentielles issue d'une étude de caractérisation et détermination de la Commission locale de l'Eau (CLE) du SAGE Orge-Yvette menée en

2019. Le Syndicat relève également que les zones humides ne font pas l'objet de dispositions particulières dans le règlement écrit et graphique.

Afin de protéger plus finement ces milieux humides il propose de définir des sous-zones indicées « zh » renvoyant à des prescriptions spécifiques.

La proposition du syndicat de l'Orge est à prendre en considération. La présence des zones humides doit faire l'objet de protections particulières.

Par ailleurs, il est fait mention de la définition de « pleine terre », « espace vert de pleine terre » et « espace perméable » avec la possible prise en compte des toitures végétalisées lorsque le règlement l'autorise.

A cet égard, le syndicat demande d'apporter plus de cohérence dans les définitions des différentes notions.

Il y a lieu effectivement de clarifier ces différentes notions de façon à ce que la lecture du document écrit soit aisée et ne prête pas à confusion ou interprétation.

- ✓ Assainissement : il est évoqué dans le document relatif aux OAP, dans le paragraphe « gestion des eaux pluviales », que la règle est zéro rejet. Mais il est également mentionné que « Au-delà de la pluie vingtennale, ces ouvrages surverseront dans le réseau d'eau pluviale communale » et « des ouvrages étanches. »

Le syndicat estime que ces deux paragraphes semblent se contredire. De plus il s'interroge sur la mention des ouvrages étanches eu égard à la règle générale en vigueur du zéro rejet.

Les points évoqués par le syndicat ne sont pas forcément contradictoires et il peut être fait exception à la règle du zéro rejet dans des conditions exceptionnelles telle une pluie vingtennale. Pour autant le syndicat étant le gestionnaire des réseaux il convient d'appréhender la capacité du réseau dans ces circonstances et ne pas rester sur « les canalisations sont certainement déjà saturées. »

Ce point doit donc être éclairci en lien avec le syndicat

- ✓ Généralités : Il s'agit d'une erreur matérielle concernant la légende du plan de zonage certains motifs n'étant pas définis.

Celle-ci doit être complétée.

- Vu l'avis favorable du Département de l'ESSONNE en date du 9 août 2023 assorti de remarques classées en deux catégories :

1 / Déplacements :

Projets communaux intéressant le réseau routier départemental.

Le département fait état que les OAP prévues auront des incidences, à court, moyen et long terme, sur le réseau routier départemental.

A cet effet, il informe que ces projets, de nature à mobiliser les différentes routes départementales, devront être soumis au Département le plus en amont possible de leur mise en œuvre.

Nuisances sonores le long des routes départementales.

Le Département informe la collectivité que la commune dispose des informations nécessaires sur les nuisances sonores au droit des routes départementales dans le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE)

Il indique également que la maîtrise de l'urbanisation le long des grands axes de circulation est sous la responsabilité de la commune.

Transport en commun.

Des remarques sont apportées visant à compléter les informations sur le tracé de la liaison bus dans l'OAP – « Entrée de Base 217 – site Latécoère », les lignes de bus et la prise en compte des transports en commun dans les OAP.

Circulations douces – Plan Vélo départemental

Le Département rappelle l'Assemblée Départementale a adopté le 28 mai 2018, un Plan Vélo définissant les orientations stratégiques et opérationnelles de sa politique en faveur du vélo.

A cet égard il souhaite que le PLU, et notamment les OAP, cite et représente graphiquement les projets de pistes cyclables prévus dans ce cadre :

- Le long de la RD 19 entre Brétigny-sur-Orge et le Plessis-Pâté.
- Le long de la RD 312 ente le Plessis-Pâté et Bondoufle.

2 / Environnement et cadre de vie

Politique départementale des Espaces naturels sensibles (ENS)

Le département fait état de la politique départementale des ENS et apporte des éléments d'information quant aux procédures de demande de subventions inhérentes au zonage mis en place qui pourrait être modifié en conséquence.

Volet eau

Il est proposé de préciser de quelle manière sont traitées les eaux pluviales dans les zones A, UIt et AU3 avec la recommandation du zéro rejet et l'application du Schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

Ce point est de même nature que la remarque du Syndicat de l'Orge quant au rejet des eaux pluviales. A ce stade, une réunion de travail avec le syndicat semble nécessaire afin de définir une politique claire s'inscrivant dans le cadre du Schéma directeur d'assainissement.

Notion concernant certaines trames

Il est fait référence au fait que le document d'urbanisme communal devrait aborder les enjeux relatifs à la protection des trames brune, blanche et noire. (définition données dans le texte)

Ces notions nécessiteraient en outre de figurer dans l'évaluation environnementale

Qu'entend-t-on par document d'urbanisme communal ?

Si ces notions de trames brune, blanche et noire sont intéressantes et devraient figurer effectivement dans l'évaluation environnementale, il me semble plus difficile d'intégrer ces données dans le document d'urbanisme communal qu'il soit écrit ou graphique.

Faune et flore

Le Département précise que le PLU gagnerait à être complété par les données relatives à la faune et à la flore présentes au sein de la commune et plus particulièrement dans les espaces naturels. Il propose à cet fin d'exploiter les données du site de l'inventaire national du patrimoine naturel. Il est également fait mention des données de FLORA émanant du conservatoire botanique national du bassin Parisien.

En définitive le Département informe de l'intérêt à réaliser un atlas de biodiversité communal qui permettrait d'établir un diagnostic précis des espèces patrimoniales présentes sur la commune.

Cette proposition au demeurant très intéressante n'est pas envisageable en l'état actuel car nécessitant un travail de recherche et de réflexion qui n'est plus en adéquation avec le temps dévolu à l'approbation future du PLU

Néanmoins, il peut être envisagé pour le futur et figuré dans l'évaluation environnementale.

Divers : Il est évoqué enfin :

- Les clôtures qui doivent permettre le passage de la petite faune.
- Les jardins naturels sensibles (JNS) qu'il conviendrait de prendre en considération.
- L'accompagnement du Département, si la commune le souhaite, dans une démarche de renforcement de la protection des sentiers et chemins ruraux en vue d'une inscription au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée. (PDIPR)
- La politique des déchets

En conclusion les observations du Département de l'Essonne apportent un éclairage général sur des sujets qu'il convient de prendre en compte ; pour certaines avant l'approbation du PLU, et ultérieurement pour celles nécessitant un travail plus complexe de recherche et de réflexion.

- Vu l'avis favorable de la Région Île de France en date du 22 septembre 2023 en précisant que le projet de PLU respectait les orientations de la région en matière d'aménagement durable du territoire dans le SDRIF en vigueur.

La région précise également que si les trois secteurs de projets que sont le futur quartier de Charcoix, la reconversion de l'ancienne Base aérienne 217 et la zone d'activités Val Vert Croix Blanche sont fortement consommateurs d'espaces naturels et agricoles, il étaient néanmoins en cohérence avec les capacités autorisées par le Schéma Directeur en vigueur.

La région note d'autre part la volonté de pérenniser et diversifier l'activité agricole notamment par le classement d'un secteur As dédié au projet de serres et de ferme pédagogique.

Enfin, la Région propose une Annexe technique portant sur les points suivants :

- La qualité du projet spatial et consommation d'espace.
- L'environnement et développement durable
- Le développement économique
- Les transports et déplacements
- Le logement

Ce point précise que le PADD est bien en adéquation avec les orientations régionales en affichant un objectif de diversification du parc de logements ainsi qu'un objectif de mixité social pour répondre à la loi SRU

Néanmoins, il est précisé que le document aurait gagné à préciser quantitativement cette diversification en terme de taille et de typologie.

Ce point pourrait être abordé avec la Préfecture de l'Essonne en fonction des besoins connus.

En conclusion, les différents points relevés par la Région Île de France, sont plus des affirmations sur la qualité du dossier mis à l'enquête publique que des observations à prendre en compte.

- **Vu l'avis favorable de la Communauté d'Agglomération Cœur d'Essonne** en date du 3 octobre 2023 qui fait part de ses observations sur les thèmes suivants :

1 / Sur la compétence « Urbanisme » - Schéma de Cohérence Territoriale.

Il est fait état que le projet de PLU soumis à l'enquête publique reprenait bien les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Il est proposé d'actualiser certaines données relatives notamment à la population de Cœur d'Essonne et de rajouter dans les annexes des documents techniques structurants de Cœur d'Essonne,

Dont acte. Les rajouts et actualisation proposés par Cœur d'Essonne peuvent être prises en compte.

2 / Sur la compétence « Développement économique.

Cœur d'Essonne rappelle son engagement à développer l'emploi de proximité en renforçant l'attractivité des zones d'activités existantes et leur optimisation foncière, mais également par la mise en œuvre d'une dynamique des grands projets, capables de trouver une résonance à l'échelle régionale.

Les OAP sectorielles de la base 217 et de Val Vert portent cette ambition.

3 / Sur la compétence Habitat.

Il est mentionné que le projet de PLU s'inscrit bien dans les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté en 2019, permettant par la promotion d'une diversification de l'offre de logement

A cet égard, Cœur Essonne rappelle que le PLH fixe une répartition des typologie de loyers pour le logement social conforme à la loi SRU et que cette donnée pourrait être mentionnée, à savoir :

- 30% de logements à loyer très social PLAI
- 60% de logement social classique PLUS
- 10% de logement social à loyer intermédiaire PLS

Cette information peut effectivement être mentionnée dans le PLU informant ainsi les futurs aménageurs/promoteurs de la volonté politique de la commune de respecter la loi SRU

4 / Sur la compétence « développement durable » et « agriculture »

Cœur d'Essonne indique que eu égard au présent thème, le PLU est cohérent avec les projets développés par l'Agglomération notamment l'aménagement du secteur d'entrée de la Base 217 qui prévoit un projet agricole et des serres, prévus dans le cadre de la mise en œuvre du Programme Sésame.

Il est indiqué par ailleurs que le règlement pourrait prévoir des dispositions favorisant l'utilisation d'éco matériaux, comme le bois, le chanvre, la ouate de cellulose le liège, etc...

L'incitation à l'utilisation des matériaux bio sourcés est une disposition qui s'inscrit dans une volonté de mise en œuvre du développement durable. Il faut le prendre en compte.

5 / Sur les compétences « techniques »

Cœur d'Essonne souhaite que ses propres règlements techniques, règlement du service assainissement et règlement de la collecte des déchets, soient annexés au PLU

Il est fait remarquer par ailleurs que le PLU ne traite pas des modalités juridiques de participation des aménageurs à la création d'équipement publics, engendrés par les besoins de l'opération d'aménagement.

Cette remarque pertinente est à prendre en compte. L'article L 332-11-3 du Code de l'urbanisme le permet et en décline la procédure.

Concernant le volet assainissement

Il est rappelé que les conditions et modalités de déversement des eaux usées et des eaux pluviales doivent être conformes au règlement du service public d'assainissement intercommunal en vigueur défini par Cœur d'Essonne Agglomération. Il en est de même pour la collecte des déchets ménagers.

Il convient donc d'intégrer ces deux règlements dans les annexes du PLU

Les volets « voirie »- « Eclairage public et carrefour à feux tricolores » - « Fibre Optique »

Les voiries étant municipalisées, Cœur Essonne rappelle les prescriptions techniques à respecter par les promoteurs lors des opérations de rétrocession.

A cet égard il faudrait que soit ajouté aux prescriptions techniques, l'inspection télévisée des réseaux rétrocedés. (ITV)

6 / Sur la mission d'instruction du droit des sols confiée à Cœur d'Essonne

Il est mentionné enfin des remarques d'aspect réglementaire qui nécessiteraient une prise en compte pour faciliter l'instruction du droit des sols et éviter toutes interprétation.

Ces remarques nécessitent une relecture commune avec le responsable de l'urbanisme à L'Agglomération.

Concernant l'ensemble des remarques de Cœur d'Essonne Agglomération, j'ai rencontré lors de ma dernière permanence, Mme Selvie LAGARDE, responsable du service urbanisme à Cœur d'Essonne.

Nous avons échangé sur le bien-fondé de ces observations et j'ai considéré que celles-ci devaient être prise en compte dans leur globalité.

- Considérant que les objectifs fixés dans le PADD témoignent de la volonté municipale de maîtriser le développement urbain dans le respect des documents supra-communaux.
- Considérant que le projet de la commune du PLESSIS-PÂTE s'inscrit pleinement dans le cadre du développement durable et est respectueux pour l'environnement.
- Considérant que ce projet de PLU décline une urbanisation harmonieuse et maîtrisée, en adéquation avec la capacité d'accueil des équipements publics
- Considérant l'ensemble des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et notamment les avis et remarques à caractère défavorable mais qui ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie générale du projet de PLU.
- Considérant que l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions très satisfaisantes et que le public a pu faire part de ses remarques en toute liberté et sans contrainte particulière.
- Considérant les observations du public auxquelles ont été apportées des éléments de réponse de la part de la collectivité dans le cadre du procès-verbal de synthèse des observations, je n'ai pas de recommandations particulières à faire, certaines figurant dans les remarques des PPA notamment l'observation n° 5 de Mr André BLANCHARD

J'émet un avis favorable à la mise en œuvre du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune du PLESSIS-PÂTE sans réserve et avec les recommandations suivantes :

Recommandations :

- 1 – Tenir compte du mémoire en réponse fait à la MRAE et compléter le document en fonction des réponses apportées aux 25 observations.
- 2 – Tenir compte de la remarque de **la Direction générale de l'aviation civile (DGAC)** demandant de rectifier le tracé de la servitude aéronautique de dégagement de l'aérodrome de Paris-Orly (T5) et de faire figurer sur le tableau des servitudes le tracé de la servitude PT2LH Orly aéroport-Etampes Marigny-Champigny.
- 3 – Tenir compte des remarques de **RTE réseau de transport d'électricité** concernant :
 - 3.1 - Le report de servitudes d'utilité publique (servitude 14) sur les plans.
 - 3.2 - Consulter RTE pour toutes demandes d'urbanisme et abattage d'arbres dans les zones A – AU1a – AU1c et UIa traversées par la servitude 14.
 - 3.3 - Tenir compte lors d'éventuels travaux sur les Emplacements Réservés, des ouvrages du réseau public de transport d'électricité situés à proximité de ceux-ci.
- 4 – Tenir compte du tracé de la canalisation de **TOTAL ENERGIES** et maîtriser les risques autour de celle-ci conformément à l'arrêté préfectoral n° 2015-PREF/DRCL/BEPAFI/SSPILL/792 – Le Plessis-Pâté instituant des servitudes d'utilité publique.
- 5 – Tenir compte des observations de **l'Agence Régionale de Santé Île de France** notamment :
 - ✓ Compléter l'état initial de la ressource en eau et recenser les captages.
 - ✓ Evaluer les sites potentiellement pollués et vérifier la compatibilité de l'état des sols avec le projet en cas de changement d'usage.
 - ✓ Dans le cadre de la qualité de l'air, compléter les mesures d'évitement, réduction, compensation dans les OAP et plus particulièrement l'OAP Charcoix située à proximité de la RD19
 - ✓ Préconiser des espèces végétales non allergisantes limitant ainsi le risque sanitaire lié à la pollution atmosphérique
 - ✓ Lutter contre les nuisances sonores générées entre autre par le trafic routier (RD19, RD117, RD312)

- 6 – Prendre en compte dans l'avenir la remarque de la **Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)** relative aux parcelles agricoles situées au nord-est de la commune et à l'ouest de la Zone d'Aménagement Différée de BONDOUFLE sachant que celles-ci sont peu praticables aux engins agricoles et menacées de disparaître à terme. (Remarque également de la **Chambre d'Agriculture de la Région île de France**)
- 7 – Tenir compte des observations de la **Chambre d'Agriculture de la Région île de France** portant sur les remarques suivantes :
- ✓ Modifier le classement des anciennes pistes aériennes de la Base en zone Ae car il n'y a aucune possibilité d'exploitation agricole. Le classement en zone Ue serait plus adéquat. (Remarque reprise également par la DDT)
 - ✓ Vérifier le tableau qui recense les emplacements réservés au niveau du règlement graphique et dans le rapport de justification.
- 8 – Organiser une réunion avec le **Ministère des Armées** pour apporter des réponses à leur demande de modifications et précisions.
- 9 – Intégrer les remarques de **AIR 217 – Société Publique Locale Cœur d'Essonne** relatives aux espaces naturels situés sur la base 217.
- 10 – Prendre en compte les observations de la **Direction Départementale des Territoires (DDT)** Celles-ci permettront d'améliorer la compréhension des documents écrits et graphiques.
- 11 – Prendre en considération les observations du **Syndicat de l'Orge notamment :**
- ✓ Vérifier la source relative au fait que la moitié sud du territoire communal est concernée par un risque de remontée de nappe.
 - ✓ Ajouter au rapport de présentation la carte d'identification des zones humides avérées et potentielles issue d'une étude de caractérisation et détermination de la Commission locale de l'Eau (CLE) du SAGE Orge-Yvette menée en 2019.
 - ✓ Clarifier les notions de « pleine terre », « espace vert de pleine terre » et « espace perméable »
 - ✓ Clarifier en lien avec le Syndicat la règle zéro rejet eu égard à la capacité des réseaux.
- 12 – Prendre en compte globalement les observations du **Département de l'ESSONNE** relatives :
- ✓ Aux déplacements.
 - ✓ A l'environnement et cadre de vie

13 – Prendre en compte globalement les remarques de la **Communauté d'Agglomération Cœur d'Essonne** notamment :

- ✓ Reprendre la répartition des typologie de loyers pour le logement social conforme à la loi SRU et que cette donnée pourrait être mentionnée, à savoir :
 - 30% de logements à loyer très social PLAI
 - 60% de logement social classique PLUS
 - 10% de logement social à loyer intermédiaire PLS

- ✓ Inciter à l'utilisation des matériaux bio sourcés
- ✓ Faire référence à la participation des aménageurs à la création d'équipement publics, engendrés par les besoins de l'opération d'aménagement, en application de l'article L 332-11-3 du Code de l'urbanisme.

- ✓ Intégrer dans les annexes du PLU le règlement du service public d'assainissement intercommunal en vigueur défini par Cœur d'Essonne Agglomération et le règlement de la collecte des déchets ménagers.
- ✓ Prendre en compte les remarques relatives aux aspects règlementaires pour faciliter l'instruction du droit des sols et éviter toutes interprétation.

Fait à Ris-Orangis le 10 novembre 2023
Alain GARNIER
Commissaire Enquêteur.

