



**PRÉFET  
DE L'ESSONNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale des territoires  
Service Territoires et Prospective  
Bureau Planification Territoriale Nord**

Évry-Courcouronnes, le 6 juin 2024

**Affaire suivie par : Estelle KUHN**  
Chargée de projet en planification territoriale

La préfète

à

Monsieur le Maire de Fontenay-lès-Briis  
Mairie de Fontenay-lès-Briis  
1 place de la mairie  
91640 Fontenay-lès-Briis

**Objet :** Avis du représentant de l'État sur le PLU arrêté de la commune de Fontenay-lès-Briis

**P.J. :** - courriers Total, GRTgaz et RTE  
- Fiche GRTgaz et T7 à substituer

Par délibération du 27 février 2024, enregistrée en sous-préfecture de Palaiseau le 28 février 2024, le Conseil municipal a tiré le bilan de la concertation avec le public et arrêté le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le dossier a été enregistré complet en sous-préfecture le 13 mars 2024. Le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a eu lieu le 22 juin 2022, soit plus de deux mois avant l'arrêt du projet, respectant les dispositions de l'article L.153-12 du code de l'urbanisme.

La CDPENAF portant sur la révision du PLU de Fontenay-lès-Briis s'est déroulée le 26 avril 2024. Son avis devra figurer en annexe du dossier soumis à l'enquête publique.

L'examen du projet de PLU dans ce délai me conduit à formuler les observations qui suivent. La consommation d'espace rend le projet de PLU incompatible avec le SDRIF. De plus, les outils du PLU, notamment les OAP et le règlement gagneraient à être étoffés pour être mieux mis au service des objectifs définis dans le PADD.

En annexe, figurent des remarques additionnelles ayant trait au règlement et aux autres pièces constitutives du dossier.

## 1 – Réponse aux besoins de la population

Le PLU en projet ne présente pas d'objectif de population maximum. Le PADD indique seulement le souhait de « contenir le dynamisme démographique de la commune ». Le projet communal prévoit la création de 80 logements à l'horizon 2030 dont 25 à 30 dans le diffus. Cela permet de répondre aux exigences du SDRIF pour le respect duquel la construction de 20 logements est encore nécessaire avant 2030 ainsi qu'aux exigences du PLH qui prévoit la création de 35 logements dans le tissu existant avant 2028.

En tant que membre du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, la commune de Fontenay-lès-Briis doit rendre son PLU compatible avec la Charte du Parc qui introduit un objectif de 10 % de logements sociaux pour les communes rurales. De même, le PLHi dans son orientation 2, action 2.1 prévoit comme objectif stratégique que le parc de logement communal tende vers 10 % minimum de locatifs social soit 5 logements à réaliser avant fin 2028. À l'heure actuelle, la commune compte 6,5 % de logements sociaux.

Le PADD, dans son axe 1, prévoit bien d'**étoffer l'offre de logements** de petite typologie, locatifs sociaux, pour les primo-accédants, les seniors ou les familles monoparentales. Mais le document n'offre que **très peu de garantie de leur réalisation**, qu'il s'agisse des OAP dédiées à l'habitat ou du règlement. Par ailleurs, le PLU ne prévoit la production que de 4 logements sociaux.

Le PADD, dans son axe 2, fait ressortir la volonté des élus de développer les lieux de rencontres, de loisirs, les services de proximité ainsi que les commerces et les activités. Les OAP du centre-bourg et du Château ainsi que celle de Marronniers-Dreyfus permettront de développer ce dynamisme communal qu'offrent à l'heure actuelle les structures médico-sociales de Bligny et Soucy, les établissements dédiés à l'enfance et culturels du bourg, de Bel-Air et de Soucy ainsi que les commerces de Bel-Air et les équipements sportifs.

Dans son axe 3, le PADD prévoit de réutiliser le bâti existant et les logements vacants qui représentent plus de 8 % du parc. L'OAP du château est la première étape d'un acte fort en ce sens. L'étude de densification avec la démonstration de la capacité à mobiliser les locaux vacants, les friches et espaces déjà urbanisés prévue à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme est présentée, mais la **localisation des logements vacants** et la **raison** de leur inoccupation gagneraient à être développées pour mieux agir sur les causes de la vacance.

Le rapport de présentation n'aborde pas le « schéma départemental des gens du voyage 2019-2024 » adopté le 19 avril 2019 or le PLU doit prendre en compte l'ensemble des populations vivant sur le territoire communal ou celles appelées à y venir, notamment pour des raisons économiques. Le PLU de Fontenay-lès-Briis n'empêche pas l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, sur la totalité des zones constructibles, conformément aux dispositions de l'article L.101-2 3° du code de l'urbanisme. Cependant le règlement du projet de PLU interdit le stationnement de caravanes sur les zones d'habitat, et les zones d'activité. Seules les zones UL réservées aux équipements, grands domaines patrimoniaux et services publics et la zone 2AUI, zone fermée à l'urbanisation du PLU, ne sont pas concernées par cette interdiction.

Le PLU est doté **des outils permettant la mise en œuvre** du PADD, mais présente des faiblesses pour répondre aux objectifs de diversité de l'habitat.

## 2 – Gestion économe de l'espace

La commune disposait, en 2013, d'une capacité maximale d'extension de 5,28 ha au titre du SDRIF. A ce jour, elle ne dispose plus, au regard du MOS 2021, d'aucun potentiel d'extension.

Or le PLU prévoit une somme de petites consommations des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi qu'une importante consommation au service de l'orientation d'aménagement et de programmation intitulée « extension de la ZAE / Déviation ».

L'**extension** de la zone d'activité économique, de compétence intercommunale, est conditionnée par la municipalité à la création d'une **déviation** de la RD97 vers la RD3 au nord de ce projet, sous maîtrise d'ouvrage départementale. Ce projet qui **consommerait** près de **22 ha** ne figure **pas dans le SDRIF, ni dans le SDRIF-E** en tant que projet d'envergure régionale. Comme aucun document d'urbanisme intercommunal n'existe à ce jour, qui permettrait la mutualisation des potentiels d'extension, les consommations engendrées par ce projet relèvent du potentiel communal.

De plus, le projet traverse le **corridor** fonctionnel des prairies, friches et dépendances vertes protégées par le **SRCE**. Et une grande partie de la déviation se trouve dans le périmètre de protection des **lisières** des massifs de plus de **100 ha protégées par le SDRIF**. Son segment Nord se situe également sur l'emprise d'une forêt soumise au régime forestier. Ce projet n'est, en outre, pas repris dans le PLU dernièrement approuvé de la commune de Bruyère-le-Châtel, qui pourtant serait le lieu de la connexion de la déviation avec la route départementale 97.

Si le bilan de la consommation d'ENAF effectuée depuis 2012 est présenté, il ne court que jusqu'à 2021 et est donc incomplet. Il n'a pas la même valeur tout au long du document et n'est pas suffisamment détaillé. On remarque une somme d'imprécisions concernant la consommation projetée qu'il convient de corriger. Les emplacements réservés pour du stationnement ne peuvent être considérés comme des espaces naturels même s'ils sont perméables et paysagers. Ils devront être comptabilisés comme consommation. De plus, la totalité du secteur de taille et de capacité limitées, de 1,52 ha, créé pour accueillir un hôtel sur le Golf de Marivaux est prélevée aux ENAF.

L'addition de ces extensions dépasse le potentiel maximal autorisé au titre du SDRIF et pose ainsi la question de la compatibilité du PLU avec le SDRIF.

Malgré un choix intéressant de localisation des surfaces constructibles et de traitement du patrimoine comme des espaces naturels, agricoles et forestiers, **le PLU doit gagner en sobriété foncière et en précision dans son décompte des surfaces ouvertes à l'urbanisation**. A défaut de confirmation simultanée de la réalisation de la déviation par le conseil départemental et de l'évolution du SDRIF-E arrêté pour intégrer ce projet, il doit surtout **être allégé du projet de déviation et d'extension de sa ZAE qui le rendent indiscutablement incompatible avec le SDRIF (art. L.131-6 CU)**.

### 3- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

#### 3-a-OAP thématiques

Le PLU contient bien, comme prévu par l'article L.151-6-2 du code de l'urbanisme, une OAP dédiée aux continuités écologiques. Celle-ci présente quelques lacunes présentées en annexe. De plus, l'atlas des zones humides du SAGE-OY doit être cité et la carte doit faire apparaître de façon plus visible les zones humides et les zones réglementées aux abords des rus et rivières. Les dispositions du SDRIF concernant la protection sur 50 m des lisières des forêts identifiées doivent être ajoutées dans l'OAP TVB et reportées sur le plan de zonage en respectant la carte des destinations générales du SDRIF. Un problème de cohérence apparaît, en outre, entre la cartographie de l'OAP et le plan de zonage, concernant les contours des boisements à l'ouest dans l'OAP centre-bourg. L'OAP TVB engage bien des actions et opérations **nécessaires** pour mettre les continuités écologiques en valeur, comme le prévoit l'article précité.

La deuxième OAP thématique, « bâti des hameaux » très claire et documentée mériterait de voir son aspect prescriptif renforcé.

#### 3-b-OAP sectorielles

Les 4 OAP sectorielles dédiées à l'habitat doivent gagner en précisions :

- Leur surface doit être donnée, le nombre de logements à l'hectare, ainsi que le nombre et la typologie des logements prévus doivent être précisés.
- Le sous-secteur UL de l'OAP du château manque de prescriptions concernant l'implantation du bâti, ce qui ne garantit pas l'insertion harmonieuse de ce programme dans le bourg. De la même manière, l'OAP Charmoise sans principe d'implantation, de gabarit ou de cheminement ne permet pas de cadrer d'éventuels projets immobiliers. L'OAP Marronniers – Dreyfus est elle aussi succincte, se limitant à un schéma et sa légende, sans prise en compte des déplacements doux.
- Dans le cadre de l'**OAP du château**, le château et ses annexes vont être réaménagés afin d'accueillir diverses destinations et sont placés en zone ULb dont une partie en EVP, le reste du domaine étant en zone N. La zone ULb ne réglemente pas l'emprise au sol maximale des constructions et exige le maintien d'un seuil minimal d'espaces verts de pleine terre de seulement 20%. Au vu de la qualité environnementale, historique et paysagère du site et de la multitude de destinations, on peut se

demander si ce sous-secteur est bien adapté. Il semble plus pertinent de choisir un zonage U avec un **seuil maximal d'emprise au sol** des constructions et de choisir une part d'espaces verts de pleine terre plus en rapport avec la qualité du site. Enfin, il serait préférable de proposer la création des stationnements en zone U plutôt qu'au sein de la zone N en EBC.

- Pour l'OAP centre-bourg, l'intéressant repérage des bâtis à préserver sur la cartographie n'est pas reprise sur le plan de zonage.
- L'OAP centre-bourg et l'OAP Marronniers-Dreyfus sont explicitement fléchées pour de l'habitat de petite taille ou social. Cela n'est pas traduit dans l'OAP du château. Des règles de mixité sociale pourraient être introduites dans le règlement ou les OAP prévoyant de l'habitat, afin de permettre à la commune de remplir son objectif de 10 %.
- D'une manière générale, les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles devraient renvoyer aux principes des OAP thématiques notamment en ce qui concerne les franges urbaines et rurales et le respect du patrimoine bâti.
- Des précisions sont attendues sur la temporalité des projets comme le demande l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme créé le 22 août 2021.
- L'OAP extension de la ZAE / Déviation révèle l'importante emprise de 10,24 ha de l'Emplacement Réserve n°10, sans précision concernant les aménagements et orientations, ni traduction dans le règlement écrit.

**Les OAP thématiques sont de qualité, mais les OAP sectorielles laissent trop de latitudes aux investisseurs nuisant ainsi au respect de la qualité urbaine et de l'insertion des projets. Il est nécessaire de les reprendre afin d'en faire des outils explicites et opposables de façon opérationnelle.**

#### **4 – La protection des ressources**

L'état initial de la faune et de la flore n'indique que le nombre de taxons présents sur le territoire et ceux menacés à l'échelle régionale et patrimoniales. Un inventaire aurait pu être, à minima, réalisé sur les secteurs à aménager et notamment les OAP « Château » et « Extension de la ZAE / Déviation ». La mise en place d'un atlas de la biodiversité communal permettrait de fournir des éléments d'analyse pertinents. En effet, sans localisation des espèces à enjeux, l'étude d'impact du PLU ne peut pas prendre en compte les impacts des choix du PLU sur ces taxons.

Le rapport d'évaluation environnementale mentionne l'existence de la station d'épuration des eaux usées de Fontenay-les-Briis construite en 2018, d'une capacité de 3 600 équivalents habitants, et jugée conforme en 2022. Par contre, il ne mentionne pas l'existence de la seconde station de la commune de Fontenay-les-Briis, nommée "Fontenay-les-Briis - Charmoise", d'une capacité de 600 équivalents habitants pour le hameau de Charmoise, et jugée non-conforme en performances pour les années 2020, 2021 et 2022 (date de la dernière vérification de la conformité de la station). Or, le projet de révision du PLU prévoit la création d'une OAP de 10 à 15 logements dans ce hameau "La Charmoise". L'impact de la création de ces logements supplémentaires, raccordés sur une STEU non conforme, n'a pas été évalué.

Le rapport de présentation doit être mis à jour sur ce point et démontrer la capacité de cette station à accueillir des flux supplémentaires. La commune devra se rapprocher de la collectivité en charge de l'**assainissement** afin de préciser si le programme de travaux et d'action nécessaires à la mise en conformité sont en cours. En l'absence de ces éléments de justification, et conformément à la circulaire du 8 décembre 2006 visée ci-dessus, il ne sera pas possible d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation, en application de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme. Si les capacités des ouvrages se trouvent dépassées, de nouvelles urbanisations ne pourront être envisagées qu'à la condition de définir une planification des investissements à réaliser en matière d'assainissement.

**Ainsi, les ouvertures à l'urbanisation ne pourront être admises qu'à hauteur des flux de pollution qu'il est possible d'acheminer et de traiter sur les ouvrages de traitement.**

**Conclusion**

Au vu des éléments qui précèdent, mon avis sur le PLU arrêté est **défavorable, notamment vu l'incompatibilité avec le SDRIF.**

Je vous invite à reprendre le projet de PLU et à veiller à sa compatibilité avec les documents supérieurs ainsi qu'à la prise en compte des observations précédemment formulées, et de celles figurant en annexe.

Les services de la Direction Départementale des Territoires de l'Essonne restent à votre disposition pour mener à bien cette révision générale.

Pour la préfecture et  
par délégation,  


A. GR. GAUD  
SP de Palaiseau,

**ANNEXE**  
**Avis du représentant de l'État sur le PLU arrêté de la commune de Fontenay-lès-Briis**  
**(juin 2024)**

**Remarques complémentaires**

**1 – Remarques générales**

Conformément à l'ordonnance du 19 décembre 2013, les collectivités doivent dès à présent rendre leurs documents d'urbanisme accessibles en ligne.

De plus, tout document d'urbanisme, issu d'une élaboration ou d'une révision, approuvé à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016, doit être numérisé au format CNIG afin d'en assurer d'ores et déjà le téléversement dans le Géoportail de l'urbanisme.

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, l'ordonnance n°2021-1310 du 07 octobre 2021 prévoit que la publication sur le Géoportail de l'Urbanisme des élaborations, ou évolutions de ces documents deviendra une des mesures de publicité obligatoire pour rendre exécutoires et donc opposable, le document. **Cette obligation porte sur les procédures principales et secondaires (révision allégée, modification simplifiée, etc.). Ainsi, toutes les procédures sont concernées.**

**Vous trouverez ci-dessous l'ensemble des remarques qui vous permettront d'améliorer la qualité du PLU.**

**2 – Rapport de présentation**

**économie du foncier**

• Extensions :

Le PLU est présenté comme ne consommant que l'emprise au sol du projet d'hôtel sur le golf de Marivaux p28 du volet «justifications» du rapport de présentation. Or le **décompte des consommations réalisées** depuis 2013 et le décompte des **consommations prévues** par ce projet de PLU n'est pas fait de façon rigoureuse. Tout d'abord, il convient de ne pas confondre artificialisation, imperméabilisation et consommation. Une consommation est un changement de destination du sol qui initialement était voué à l'agriculture, aux espaces naturels ou forestiers. En effet, les décomptes doivent être faits en considérant que :

- une **dent creuse** est un terrain dépourvu de construction ou en friche situé dans le tissu urbain constitué. Un terrain situé en périphérie d'un bourg ou hameau n'est pas une dent creuse. Les 10 parcelles repérées comme dents creuses devraient être présentées avec leur surface ainsi que le nombre de logements potentiel.

- une surface placée en zone AU dans le PLU opposable, qui n'a pas fait l'objet d'aménagement, et qui est **placée en zone U** dans le PLU arrêté est une consommation. Il en est de même pour les surfaces qui quitteraient le zonage A ou N pour le zonage U, **1AU ou 2AU**. La parcelle située au sud de l'hôpital de Bligny, en 1AUBs dans le PLU opposable et placée en UL dans le projet de PLU est une surface consommée, soit au cours de la vie du PLU opposable, soit par le projet de PLU. Au vu du caractère semi-naturel de la zone, un reclassement en zone naturel ou l'élaboration d'une OAP définissant le devenir prévu pour celle-ci est demandée.

- la surface des jardins de Bel-Air qui quittent la zone A pour être placés en UAb est consommée.

- la création d'un **STECAL** en zone A ou N est une consommation. L'emprise de 1,52ha de la zone NL est une consommation.

- un **emplacement réservé**, prévu en lieu et place d'un espace naturel, agricole ou forestier est une consommation dès-lors que la destination du sol ne relève plus de celle de la zone. Un parking, nécessite une consommation en milieu agricole ou naturel tandis qu'un fossé a sa place en zone N. Les emplacements réservés ne sont pas clairement justifiés, ils doivent l'être un par un. Les 14 premiers figurent déjà dans le PLU opposable, et certains semblent déjà réalisés. Il conviendrait de les retirer de la liste quand c'est le cas et de les compter comme consommation passée. De plus, parmi les 19 annoncés, le dix-septième est introuvable, il faudra le rajouter sur le plan de zonage ou renuméroter.

En outre

- les levées d'EBC comme celles visibles p55, 57 et 59 doivent être répertoriées et justifiées  
- le zonage ne doit pas nécessairement suivre le parcellaire. On peut en effet laisser une constructibilité en contact avec une zone bâtie et assurer une frange de transition paysagère et de biodiversité avec l'espace agricole en préservant une bande inconstructible.

### **Le décompte des EBC et des surfaces ouvertes à l'urbanisation doit être clairement exposé.**

En cas de la réalisation d'un projet entraînant la perte de plus de 1 ha d'espaces agricoles et de la réalisation d'une évaluation environnementale systématique, ce projet sera soumis à compensation agricole collective. Il conviendra donc d'être particulièrement économes sur les projets d'extension.

#### • **Densification :**

Le rapport de présentation annonce clairement p19 à 21 le nombre de logements à produire dans le tissu existant pour atteindre une densification minimale de 10 % comme l'impose le SDRIF. Il reste 20 logements à produire en densification à Fontenay-lès-Briis.

L'article L.151-5 du code de l'urbanisme précise que l'ouverture à l'urbanisation ne peut se faire que si elle est justifiée « au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées » et doit démontrer la « capacité à mobiliser [...] locaux vacants, friches et espaces déjà urbanisés ». Le repérage des sites potentiels d'implantation de logements est fait p22 à 27 du volet « justifications » du rapport de présentation.

Il faudra de plus prendre garde à ne pas placer ce potentiel d'extension dans des zones humides ou protégées par le SRCE.

De même, le recensement des logements vacants et l'explication de la vacance avec l'intention de réhabilitation ne sont présentés nulle part dans le PLU arrêté. Il convient de présenter un repérage des logements vacants avec une description des causes de leur inoccupation et du devenir de ces logements. La reprise du document sur ce point permettra de satisfaire à l'exigence de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

### **Habitat**

#### • **Diversification :**

La diversification de l'offre de logements annoncée comme objectif dans l'axe 2 p11 du PADD est rendue possible dans les OAP du centre-bourg et des Maronniers-Dreyfus, cependant de façon limitée et trop discrète. Le PADD déclare vouloir « répondre aux besoins des habitants, et notamment : des primo-accédants, des seniors, des familles monoparentales, étoffer l'offre de T1, T2 et T3 et favoriser la mixité sociale. ». Si l'OAP centre-bourg prévoit p5 des petites typologies, elle ne permettrait que 3 logements, d'après les justifications p20. L'OAP Maronniers-Dreyfus, elle, permettrait 4 logements sociaux seulement. Pour une commune telle que Fontenay-lès-Briis cela pourrait être complexe en terme d'opérationnalité et d'équilibre pour un bailleur social. Pour l'OAP Charmoise, 10 à 15 logements sont prévus mais la petite typologie des logements n'est pas clairement annoncée dans l'OAP, elle est seulement évoquée p42 des justifications. Quant à l'OAP du château, le nombre de logements n'a pas été estimé, la typologie et le public ne sont pas ciblés.

Non seulement les OAP doivent être étoffées concernant le nombre de logements et la précision sur leur typologie, la variété des publics ciblés, mais le règlement peut inclure des outils facilitant et incitant à la diversification des logements. Ainsi l'article L.151-15 CU permet d'imposer « un pourcentage

de logements sociaux. » ou l'article L.151-28 2° ou 4° accorde un bonus de constructibilité pour les logements sociaux ou intermédiaires.

Le PLU doit être un outil au service des objectifs avancés dans le PADD. Il est important de développer dans chaque pièce du PLU les éléments propres à chacune sur le thème de la diversification de l'offre de logements.

Le Plan Local de l'Habitat intercommunal de la communauté de commune du pays de Limours a été approuvé le 18 octobre 2023 et s'applique de 2023 à 2028. Il convient de corriger le PADD p11.

### **Mobilité**

- Des éléments d'analyse de l'offre actuelle en transport en commun et des attentes de la population permettraient à la commune de faire des propositions en matière d'amélioration de la desserte.
- Le projet pourrait développer l'accessibilité aux personnes en situation de handicap, par exemple.

### **Trame bleue**

- Zones humides : Il est préférable de préciser que la caractérisation, comme humide ou non, des zones repérées comme probablement humides, que ce soit sur l'atlas des zones humides du SAGE-OY ou par constat, doit être réalisée par le porteur de projet et suivant les normes définies par le MNHM assorti de la démarche ERC avant tout travaux.
- Assainissement : Le rapport doit évaluer si les stations sont en capacité de suivre l'évolution démographique annoncée dans le projet de PLU.
- Eau potable : L'alimentation en eau potable de la population nécessite un bon rendement du réseau. Celui-ci doit être précisé dans le rapport de présentation. Dans un contexte de changement climatique et de gestion de la ressource optimale, le rendement doit être amélioré par la mise en place de mesures adéquates (inspection, recherche de fuites, information aux abonnés ...)

### **Terres agricoles**

- Le diagnostic agricole manque. Il serait intéressant de préciser les cultures biologiques, raisonnées ou à haute valeur environnementale.
- Il manque le plan des circulations agricoles.

### **Evaluation environnementale**

- La commune est concernée par un aléa faible à fort de retrait-gonflement des sols argileux. Le diagnostic et l'évaluation environnementale précisent que "*la commune est exposée à ce risque à un degré moyen à fort*". Cependant, la commune est sujette à un aléa faible à fort. Ce point est à corriger.
- Le PLU ne présente pas de caractérisation approfondie des niveaux sonores p39.
- Afin de compléter l'état initial du PLU, la collectivité pourra prendre connaissance de la fiche commune de l'Observatoire Régional de Santé sur le site internet : <https://www.ors-idf.org/profils-socio-sanitaires-des-communes.html> . Il permet par exemple de constater que le taux de très jeune-mère est deux fois plus important sur la commune en 2017 que sur le reste de la CCPL, que la pratique sportive des jeunes est supérieure à celle de la région, qu'il n'y a pas de surmortalité liée au cancer ou que la commune est plutôt mal dotée en psychiatres, dermatologues, dentistes ou ophtalmologistes libéraux, comparée à la CCPL ou l'IDF.
- Une évaluation de la compatibilité de l'état des sols avec les projets d'aménagement est nécessaire.

### **3- projet d'aménagement et de développement durable**

- Il est demandé de limiter le mitage p16 or il doit être interdit au nom de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Le contour des boisements est un peu trop figuratif sur le schéma du PADD. Or ce n'est pas sur le PADD que l'on s'appuiera pour connaître les intentions à la parcelle. Une omission à ce stade pourrait créer des confusions.
- La présence de l'eau pourrait être plus visible sur la carte du PADD, car elle est très présente sur la commune de Fontenay-lès-Briis.
- La légende des zones humides est manquante dans le plan du PADD.
- Il prévoit de favoriser la pérennité des activités sur la commune. Or concernant l'activité agricole, le PLU ne contient pas de diagnostic ni de plan de circulation des engins agricoles.

## **4 – Orientations d'aménagement et de programmation**

### **4.1 OAP Trames verte et bleue**

Les conseils des architecte et paysagiste conseils de l'État sollicités n'ont pas tous été suivis :

- La toponymie gagnerait à être indiquée : le nom des cours d'eau et celui des lieux dit
- Le systématisme gagnerait à être modéré, par exemple, la notion de frange avec l'espace agricole doit tout de même permettre des passages, des ouvertures
- Aborder ou mentionner la biodiversité dans les nouvelles plantations

et sur le Schéma de l'OAP manquent les éléments suivants :

- 4 portions du réseau hydrographique qui figurent pourtant sur la carte des composantes de la TVB du SRCE et sur la cartographie des zones humides avérées et probables du SAGE-OY :
  - au nord de la forêt de La Roche Turpin : un affluent de la Charmoise
  - dans le bois de Marivaux : un affluent de la Charmoise
  - à l'est du bourg, un cours d'eau reliant la Gironde à la Charmoise au niveau de la RD 97
  - un affluent de la Charmoise venant de l'ouest, à la Charmoise
- 1 tronçon du corridor de la sous-trame herbacée (prairies, friches et dépendances vertes) repérée au SRCE comme étant fonctionnelle et devant être préservée, entre la Forêt de la Roche Turpin et le bois de Marivaux. Son tracé respecte le Plan du PNRHVC mais ne correspond, pas en revanche, à celui du SRCE.
- Les mares et mouillères repérées au SRCE au niveau du bois du chapeau à corne et au nord de la forêt de La Roche Turpin.
- une vingtaine de petits boisements et alignements d'arbres, qui participent pourtant à la biodiversité, à la lutte contre l'érosion ainsi qu'au paysage, qu'il est important de protéger.
- un maillage plus fin de la trame verte au sein des zones urbaines
- la mise en place d'une trame noire.

### **4.2 OAP sectorielle**

Les conseils des architecte et paysagiste conseils de l'État sollicités n'ont pas tous été suivis :

- La représentation graphique d'une OAP doit comporter :
  - la contextualisation : elle n'est pas faite sur les OAP Maronniers/Dreyfus et Charmoise : le parcellaire, la trame vaine, les principes de plantation des parcelles voisines, les bâtiments qui donnent l'échelle du bâti manquent.
  - l'échelle manque sur l'OAP extension ZAE / Déviation
  - la légende placée systématiquement à côté du plan
  - le repérage des dispositifs paysagers existants : mail, alignement, haie
  - les parcours piétons et chemin de traverse comme celui de la médiathèque pourrait être envisagé
  - la topographie (courbes de niveau ou point-haut / point bas avec une flèche indiquant la pente forte principale en biais – environ 1,5 à 2 m de dénivelé)

Les OAP sectorielles doivent annoncer la superficie du terrain, le nombre de logements, le type de logements, la densité attendue et le gabarit maximum, les largeurs des bâtiments, le rythme des ouvertures, sont des paramètres qui permettent l'insertion paysagère et fonctionnelle du secteur à aménager.

### **OAP Centre-bourg**

- préciser les intentions pour l'espace situé à l'arrière de la mairie : constitution de la place par les éléments bâtis existants
- éléments de conservation du bâtiment destiné à la démolition (au moins son gabarit, les matériaux et la fonction de passage sous porche par exemple)
- limites bâties le long de l'Allée des tilleuls (alternance murs et pignons en continuité) comme archétype du village

### **OAP Château**

- mettre en harmonie le repérage des arbres faits sur l'OAP et le plan de zonage
- faire figurer les courbes de niveaux
- demander un inventaire des arbres avant toute composition du projeté

- ouvrir la cour de service (écurie, pavillon de chasse, pigeonnier) sur le village par des percements dans le mur pour créer des perspectives sur le cœur de bourg en conservant les proportions de cette cour. L'OAP présente au contraire une protection du mur d'enceinte par une ligne pointillée violette
- éviter de trop définir la vocation des bâtiments dans le parc

### OAP Marronniers - Dreyfus

Les particularités de cette parcelle dans la ville sont

- sa position en « entrée de ville » : étude L-111-1-4 dite loi Barnier amendement Dupont
- il est dommage de ne pas demander précisément la plantation de marronniers le long de la RD3
- faire figurer la largeur du trottoir
- trois principes fondateurs :
  - poursuivre la frange bocagère en limite sud (largeur de 10-12 m par exemple)
  - poursuivre la dominante jardinée en second rang de la rue Dreyfus dans un cœur d'îlot
  - poursuivre le front urbain bâti fragmenté, en angle et avec deux redans, et inscrits dans un parcellaire en lanière permettre une implantation commerçante pas nécessairement sur tout le linéaire construit

### OAP Charmoise

Le contexte doit être exprimé avec notamment :

- la surface du terrain
- la typologie urbaine : évoquer de préférence les maisons de ville (intermédiaires) que les collectifs.
- la topographie (courbes de niveau ou point-haut / point bas avec une flèche indiquant la pente forte principale en biais – environ 1,5 à 2 m de dénivelé)
- indiquer l'arbre existant qui devra être conservé
- accès des parcelles de chaque côté du terrain : depuis la rue de Folleville à l'Ouest et depuis la rue de la Galotterie à l'Est

Les OAP "Marronniers-Dreyfus" et "Charmoise" sont concernées par un aléa moyen concernant le retrait et gonflement des argiles. Ce dernier est bien identifié dans l'évaluation environnementale mais aucune cartographie n'est présentée pour ces deux OAP. Il convient de présenter une cartographie du risque de retrait-gonflement des sols argileux pour ces deux OAP, à l'instar des autres OAP.

### OAP Extension de la ZAE / Déviation

- Sa réalisation nécessiterait une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 22 ha environ, alors qu'il ne reste pas de potentiel d'extension octroyé par le SDRIF 2013-2030 pour la commune et que le projet de SDRIF-E (tel qu'il a été communiqué) accorde 2 ha maximum de consommation jusqu'en 2040. Le seul moyen possible pour permettre d'étendre la zone d'activité économique de Bel-Air serait de mutualiser les capacités d'extensions avec les autres communes de la communauté de communes du pays de Limours dans le cadre d'un ScoT comme le permet le SDRIF actuellement opposable (Fascicule 3 Chapitre 2.3 page 33).
- Elle n'est pas prévue dans le projet de SDRIF-E.
- L'emplacement réservé pour le tracé de cette déviation, au bénéfice du conseil départemental doit être accepté par ce dernier pour figurer dans le PLU.
- La déviation routière n'a pas obtenu dernièrement de soutien officiel de la part de la Région Ile-de-France ou du Conseil départemental de l'Essonne.
- Ce tronçon reste sans connexion avec la RD 97 car la commune voisine, Bruyères-le-Châtel n'a pas inscrit d'emplacement réservé en continuité.

## 5 – Pièces réglementaires

### 5.1 Règlement écrit

Dispositions générales :

Risques et nuisances

- un renvoi vers le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) devrait être fait

- le classement sonore du réseau routier est bien cité mais l'arrêté préfectoral en vigueur est l'arrêté doit être cité : arrêté préfectoral n° 2005 - DDE - SEPT - 085 du 28 février 2005 relatif au classement sonore du réseau routier départemental dans différentes communes du département de l'Essonne et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant. Il doit figurer dans les annexes (Article R151-53 du code de l'urbanisme) comme indiqué dans l'annexe 7.3. Or, dans l'annexe, sont seulement présentées les cartes de bruit stratégiques. Celles-ci peuvent effectivement être jointes à titre informatif, cependant il convient de fournir les cartes à jour (les cartes fournies sont celles de la 3<sup>e</sup> échéance en 2018, alors que les cartes de la 4<sup>e</sup> échéance de 2023 sont disponibles).
- Le PLU évoque la problématique de la menace pour la santé des populations du chikungunya et de la dengue mais ne cite pas l'arrêté préfectoral de lutte anti-vectorielle ARS-SE n°012-2019 du 2 mai 2019.
- Le traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions peut contribuer à limiter le risque sanitaire lié à la pollution atmosphérique et le bruit, à condition d'implanter des espèces végétales non allergisantes.
- L'arrêté préfectoral ARS-91-2021-VSS-SE n°30 du 7 juin 2021 prescrivant la destruction de l'ambrosie à feuille d'armoise, de l'ambrosie à épis lisses et de l'ambrosie trifide pourrait être cité et annexé
- Afin de prendre en compte, au mieux, les enjeux sanitaires dans la réalisation des projets d'aménagement urbain, le guide IsadOrA Intégration de la Santé dans les Opérations d'Aménagement disponible sur le site internet de l'Ecole des Hautes Etudes de Santé Publique (EHESP) sur le lien <https://www.ehesp.fr/recherche/domaines-et-champs-de-recherche/urbanisme-favorable-a-la-sante-ufs/> . Le guide IsadOrA répond aux besoins des acteurs de l'aménagement opérationnel pour mieux prendre en compte les enjeux de la santé et de bien-être dans les documents d'urbanisme et projets d'aménagement. Il comprend à la fois un volet conceptuel permettant d'appréhender les liens existants entre différentes thématiques de l'aménagement (ambiance urbaine, nature en ville, espaces publics, mobilités, etc.) et la santé ; et un volet opérationnel pour prendre en compte les enjeux de santé à chaque étape de l'élaboration du projet d'aménagement urbain.
- Le règlement du PLU révisé indique dans les dispositions communes en page 21 que "*dans les **zones humides probables** identifiées sur le document graphique, pour tout projet de construction, le porteur de projet devra conduire une étude de caractérisation et de délimitation de la zone afin de prendre en compte ses enjeux spécifiques. Dans le cas où l'existence d'une zone humide est avérée, alors les règles applicables aux zones humides avérées ci-dessus s'appliquent*". Toutefois, le seul document graphique associé, à savoir le plan de zonage, ne présente pas les zones humides probables, rendant ainsi à priori inutilisable cette disposition par ailleurs très utile. Il conviendrait soit d'annexer une carte des zones humides probables soit de faire référence à la cartographie en ligne des zones humides de la DRIEAT <https://carto2.geo-ide.din.developpementdurable.gouv.fr/frontoffice/?map=005d7aa8-8890-4dd1-acf7-367fae668094>
- De manière générale, le plan de zonage identifie plusieurs espaces afin de protéger la biodiversité et les habitats (A\*, EBC, lisières, Nzh, etc.). Cette protection est retranscrite dans le règlement écrit. Dans les dispositions législatives (page 38), il pourrait être rappelé la loi sur la protection des **arbres d'alignement** et des allées d'arbres bordant une **voie ouverte à la circulation du public** (L.350-3 du CE).
- L'assainissement doit être pris en compte dans le développement de l'urbanisation. La compatibilité des ouvertures à l'urbanisation avec les possibilités de collecte, de transport et de traitement des eaux usées devra être vérifiée. Un bilan sera dressé, en relation avec l'exploitant de la station d'épuration de La Charmoise et avec la collectivité en charge de l'assainissement, des charges actuellement admises en entrée du système d'épuration et de la capacité restante sur ses ouvrages (transport et traitement des eaux usées) pour admettre de nouveaux flux polluants. L'analyse portera sur les flux de pollution (en DBO5 : demande biologique en oxygène en 5 jours) et sur les flux hydrauliques. La planification des travaux et de la mise en service des équipements d'assainissement devra être compatible avec l'arrivée de flux polluants supplémentaires, et donc des ouvertures à

l'urbanisation. En conséquence, les possibilités de phasage du développement urbain devront être envisagées.

Dans les dispositions propres à chaque zone du PLU :

Dispositions applicables aux zones urbaines :

- zone UA : une voirie à créer est évoquée p53, elle mérite d'être encadrée par le PLU
- zone UG : en 2,2 p 63, "avec vue" et "sans vue" ont été inversées sur les schéma explicatifs
- zone UL : Le choix d'imposer une faible proportion de pleine-terre (20%) , de ne pas règlementer l'emprise au sol et de ne pas règlementer l'implantation des constructions sur une même parcelle, dans cette zone exclusivement composée de grandes parcelles laisse craindre une détérioration des sites. Il conviendrait de règlementer plus ou de réduire l'emprise de la zone. En effet, des circonstances diverses peuvent dégrader la vigilance lors de l'instruction ou de la décision d'attribution des permis de construire.
- zone UI : en 2.4, la valeur de l'emprise au sol n'est pas clairement annoncée.
- zone 1AUG , page 82 des justificatifs, la surface concernant l'OAP Charmoise est repérée par erreur.
- zone 1AUB , page 86 des justificatifs, la surface concernant l'OAP Maronniers/Dreyfus est repérée par erreur et page 83 en 2.4 du règlement, le schéma figure en double.

Dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles :

- zone N :
  - dans le tableau des destinations et sous destinations autorisées, pour la destination habitat, la condition particulière doit être reformulée en plaçant la deuxième partie de la phrase au début : « Les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitations existantes, et légalement autorisées, à la date d'approbation du présent règlement », « sous réserve que les constructions et installations ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme ».
  - la précision doit être apportée qu'en Nzh, seuls les végétaux spécifiques des milieux humides peuvent être plantés.
  - L'emprise au sol des sous-zones N, N\* et N\*t a augmenté par rapport au PLU opposable. Les extensions sont autorisées à hauteur de +30 % avec un maximum de 150 m<sup>2</sup> alors qu'actuellement, elle est de +15 % avec un maximum de 100 à 200 m<sup>2</sup>.
- Zone A :
  - L'emprise au sol des bâtiments est réglementée en zone A (200 m<sup>2</sup> pour une habitation et 20% pour les constructions à destination de l'exploitation). L'emprise au sol des bâtiments est à réglementer en m<sup>2</sup> et non en % car les unités foncières sont parfois de grande taille en zone A.
  - De plus, l'emprise au sol minimale de 200 m<sup>2</sup> pour les habitations semble excessive dans la mesure où la hauteur maximale est de 9 m et permet donc du deux niveaux et des combles soit un logement de près de 500 m<sup>2</sup>.

## 5.2 Règlement graphique

- Dans les espaces paysagers protégés, le règlement permet notamment la réalisation de **stationnements perméables**. Or, ceux-ci devraient rester dans l'emprise d'une zone urbaine.
- La **station d'épuration** du bourg pourrait être en zonage UL et non N.
- Le STECAL, zone NL, se situe notamment sur un parking imperméable. Le choix de zonage du STECAL devrait plutôt être urbain, comme c'est le cas pour l'accueil du golf.
- La commune compte plusieurs massifs boisés de plus de 100 hectares. Une bande d'inconstructibilité de 50 mètres (lisière) est définie au niveau des zones agricoles et dans les sites urbains constitués (SUC) bordant les massifs. Il conviendrait également d'indiquer cette lisière au niveau de l'ER10. La lisière dans les sites urbains constitués permet une urbanisation si elle ne dépasse pas le front d'urbanisation. Afin d'éviter toute interprétation divergente, il serait préférable de tracer le front d'urbanisation sur le plan de zonage à la place du figuré de la bande de 50 mètres.

- Le PLU met également en place des protections de 8 mètres par rapport aux lisières autour de certaines zones N. Cette initiative est appréciée. Mais les massifs repérés au SDRIF doivent être protégés par une bande de 50 mètres pour les zones hors site urbain constitué. **Il convient de suivre cette orientation réglementaire.** Pour cela les lisières du « Bois de la Donnerie », du boisement de la « Butte de Graffard », « du « Parc de Fontenay » , du boisement du « Four à Chaux » et du « Pavillon du Petit Fontainebleau » devront être élargies à 50m.
- Les mitages récents, sont de la consommation et ne doivent pas être régularisés
- La zone urbaine a été étendue dans le hameau de Bel-Air afin d'intégrer les fonds de jardins dans la zone UAb et non une zone A. Par souci de préservation des spécificités du secteur, la commune met en place deux bandes, A (25 mètres autour de la voie) et B (75 mètres), afin de cadrer l'urbanisation de ces fonds de parcelles. Les constructions principales sont admises dans les deux bandes selon des emprises au sol différentes (20 % et 35 %) ; au-delà de la bande B seules les annexes sont autorisées. Or les fonds de parcelle sont pour la plupart très arborés, et la bande B intègre des constructions principales existantes de manière marginale. Ce zonage offre des possibilités de construction plus grande que le zonage A. Ces espaces aujourd'hui considérés comme des espaces ouverts artificialisés au MOS doivent être préservés des constructions d'après le PNR. Il serait préférable de préserver les fonds de parcelles en mettant en place un Espace Vert Protégé au lieu de la bande B.
- Le règlement du PLU révisé indique dans les dispositions communes en page 21 que "*dans les zones humides probables identifiées sur le document graphique, pour tout projet de construction, le porteur de projet devra conduire une étude de caractérisation et de délimitation de la zone afin de prendre en compte ses enjeux spécifiques. Dans le cas où l'existence d'une zone humide est avérée, alors les règles applicables aux zones humides avérées ci-dessus s'appliquent*". Toutefois, le seul document graphique associé, à savoir le plan de zonage, ne présente pas les zones humides probables, rendant ainsi à priori inutilisable cette disposition par ailleurs très utile. Il conviendrait soit d'annexer une carte des zones humides probables soit de faire référence à la cartographie en ligne des zones humides de la DRIEAT  
<https://carto2.geo-ide.din.developpementdurable.gouv.fr/frontoffice/?map=005d7aa8-8890-4dd1-acf7-367fae668094>
- De manière générale, le plan de zonage identifie plusieurs espaces afin de protéger la biodiversité et les habitats (A\*, EBC, lisières, Nzh, etc.). On peut noter une amélioration par rapport au PLU opposable. Cette protection est retranscrite dans le règlement écrit selon un degré plus ou moins fort. Dans les dispositions législatives (page 38), il pourrait être rappelé la loi sur la protection des **arbres d'alignement** et des allées d'arbres bordant une **voie ouverte à la circulation du public** (L.350-3 du CE).

## 6 – Annexes / Servitudes d'utilité publique

### Servitudes d'utilité publique :

Le tableau des servitudes : est complet et à jour

Les fiches des servitudes : manquent les fiches des servitudes AC1, I3, PT2, I4

De plus, les concessionnaires suivants ont transmis les documents mis à jour :

- le courrier de Total indiquant de s'adresser à Technipipe et ses annexes
- le courrier GRTgaz, la « Fiche d'aide à l'intégration des ouvrages de transport du gaz naturel dans les différentes pièces du PLU », le tableau de synthèse des distances SUP,
- Le courrier RTE et le plan de raccord au réseau de la canalisation RTE, le conseil SIG, les recommandations aux abords des lignes souterraines, la plaquette informer RTE, la plaquette d'anticipation gagnant-gagnant élaboré avec la DRIEE et RTE
- la fiche actualisée des servitudes aéronautiques T7

Les arrêtés des servitudes : les arrêtés préfectoraux ou interpréfectoraux instituant les servitudes doivent être annexés au PLU. Les arrêtés suivants sont manquants :

- AC1 : les arrêtés portant classement partiel (façade, toiture, installation hydraulique et pavillon qui la renferme) du 1<sup>er</sup> février 1944 et inscription partielle (parc avec son mur de clôture, y compris le

saut de loup et la contrescarpe, allée perspective, façade et toiture des communs, chapelle) du 4 février 1992 du château de Courson

Le plan des servitudes : la commune a choisi de ne pas annexer un plan des servitudes à son PLU

Autres Annexes :

- Le guide « *Construire en terrain argileux : la réglementation et les bonnes pratiques* » publié en novembre 2021 par le Ministère de la Transition Écologique devrait être cité annexé au PLU.