

DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

COMMUNE DE SAINT JEAN-DE-BEAUREGARD/91940

ENQUÊTE PRÉALABLE À LA RÉVISION n° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

SUR LA COMMUNE DE SAINT JEAN-DE-BEAUREGARD

Enquête publique

Du 13 Juin 2022 au 13 Juillet 2022 inclus

RAPPORT ET CONCLUSIONS MOTIVÉES

DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Commissaire-enquêteur : Régine HAMON-DUQUENNE

1^{ère} partie : RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Page 4 **1) GÉNÉRALITÉS :**

Page 4 A) Préambule

Page 6 B) Objet de l'enquête, cadre juridique, nature et caractéristiques du projet

Page 7 C) Dossier d'enquête et étude de ses éléments essentiels :

Page 7 - C1 : Composition du dossier

Page 24 - C2 : Étude des éléments essentiels

Page 45 **2) ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE :**

Page 45 A) Désignation du commissaire-enquêteur

Page 45 B) Modalités de l'enquête

Page 47 C) Concertation préalable et publicité de l'enquête

Page 48 D) Suivi de l'enquête

Page 49 E) Clôture de l'enquête et modalités de transfert du registre

Page 50 F) Relevé des observations, notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse

Page 52 **3) RETRANSCRIPTION ET ANALYSE DES OBSERVATIONS**

Page 65 **4) BILAN DE L'ANALYSE DES OBSERVATIONS**

2^{ème} partie : CONCLUSIONS MOTIVÉES et AVIS

Page 76 **1) RAPPEL SUCCINCT de L'OBJET DE L'ENQUÊTE et de ses éléments essentiels**

Page 79 **2) RAPPEL SUCCINCT DES OBSERVATIONS**

Page 83 **3) MOTIVATION DE L'AVIS**

Page 84 **4) FORMULATION DE L'AVIS**

3^{ème} partie : PIÈCES JOINTES et PIÈCES ANNEXES

Page 85 *Pièces jointes*

Page 86 *Pièces annexes*

INFORMATION

Les documents d'urbanisme comportent de nombreux sigles.

Certains, dans ce rapport, sont développés dans les premières pages, puis, de préférence, conservés sous leur sigle par la suite, afin de ne pas alourdir la lecture et la présentation du document.

Ainsi :

- Plan Local d'Urbanisme et PLU*
- Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager et ZPPAUP*
- Projet d'Aménagement et de Développement Durable et PADD*
- Orientations d'Aménagement et de Programmation et OAP*
- Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové et Loi ALUR*
- Direction Régionale des Affaires Culturelles et DRAC*
- Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse et PNRHVC*
- Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées et STECAL*

1^{ère} PARTIE : RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

1) GÉNÉRALITÉS :

A) Préambule :

Le Plan Local d'Urbanisme est un document qui définit, au niveau local, le projet global de la collectivité et fixe notamment, de façon précise, les différents zonages avec les droits à construire qui en découlent pour chaque terrain, ainsi que les Emplacements Réservés, destinés à la réalisation d'équipements de diverse nature.

Son contenu est déterminé par l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme.

Outre le Rapport de Présentation qui décrit les caractéristiques du territoire et ses objectifs, le PLU comprend un Projet d'Aménagement et de Développement Durable ou PADD, des Orientations d'Aménagement et de Programmation ou OAP, ces deux documents étant des pièces majeures en cohérence entre elles pour structurer le PLU, des plans de zonage, une liste des Emplacements Réservés, l'ensemble de ces documents devant être complémentaires.

Par ailleurs, le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les documents qui lui sont juridiquement « supérieurs », comme notamment :

- le Schéma Directeur de la Région Ile de France/SDRIF,

- la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 pour « l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové » dite Loi ALUR,

En ce qui concerne le Plan Local d'Urbanisme de St Jean-de-Beauregard, il doit également se mettre en conformité avec la Charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse/PNRHVC, à laquelle la commune a adhéré en 2012 et ce après délibération du Conseil Municipal du 22 Novembre 2010, ainsi qu'avec la « Loi Climat et Résilience » du 22 Août 2021 contre les effets du dérèglement climatique, dont la lutte contre l'artificialisation des sols avec la fixation et le bilan des objectifs de réduction à l'horizon 2030, et prendre en compte les nombreuses Servitudes d'Utilité Publique qui pèsent sur le territoire communal.

Le Plan Local d'Urbanisme peut être modifié ou révisé en fonction de la nature et de l'importance des modifications souhaitées pour répondre aux nouveaux besoins de la collectivité.

Compte tenu de ces éléments, la procédure de Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme, lancée par délibération du Conseil Municipal du 15 Octobre 2018/n°10-28, porte ainsi sur « la nécessité d'une redéfinition claire de l'affectation des sols et d'une réorganisation de l'espace communal pour y permettre un développement harmonieux», ladite réorganisation de l'espace passant par une prise en compte des nécessaires évolutions de zonages depuis le précédent PLU datant de 2007 et sa procédure de modification datant de 2008 .

Dans le cas de la ville de St Jean-de-Beauregard, la procédure de Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme conduira in fine à la réalisation d'un dossier de Plan Local d'Urbanisme remanié en fonction de l'ensemble des observations émises au cours de cette enquête publique.

Pour l'enquête publique, la Révision du Plan Local d'Urbanisme s'appuie d'une part sur le Code Général des Collectivités Territoriales, mais aussi sur le Code de l'Urbanisme, notamment en ses articles L.153-19 et suivants, R.153-8 et suivants, R.153-12 pour la consultation des Personnes Publiques, ainsi que sur le Code de l'Environnement en ses articles L.123-1 et suivants et R.123-9 et suivants.

Cette procédure d'enquête publique, menée par le Maire, est en effet indispensable avant l'approbation du projet, sa mise en œuvre dépendant donc des résultats de la présente enquête publique.

Avant l'ouverture de l'enquête publique, le projet relatif au dossier « du Plan Local d'Urbanisme arrêté en vue de sa révision » a été notifié aux Personnes Publiques Associées/PPA par courrier de Monsieur le Maire en date du 10 Février 2022.

L'ensemble du dossier mis à l'enquête publique a été déposé en Mairie de St Jean-de-Beauregard en tant que siège de l'enquête.

Cette enquête publique est dirigée par un Commissaire-Enquêteur désigné par le Tribunal Administratif de Versailles, ce qui garantit son indépendance. L'enquête publique est nécessaire à l'information et à la participation du public : ses observations et propositions recueillies durant la durée de l'enquête qui dure au minimum un mois, sont ensuite analysées et transmises aux autorités compétentes en vue de leur permettre de prendre une décision.

À l'issue de l'enquête publique, le Commissaire-Enquêteur assure la clôture du ou des registres, analyse les observations du public, en fait une synthèse qu'il transmet sous 8 jours à l'autorité administrative, celle-ci ayant 15 jours pour produire ses réponses.

Dès la clôture de l'enquête publique, le Commissaire-Enquêteur bénéficie d'un mois pour rédiger son rapport complet, tant sur l'objet de l'enquête publique que sur son déroulé, assorti de ses conclusions motivées, et d'un avis personnel, qui peut être un avis favorable, un avis favorable avec recommandations, un avis favorable avec réserves, ou un avis défavorable.

Le rapport est transmis à l'autorité administrative dont dépend l'enquête publique, dans ce cas présent à Monsieur le Maire de St Jean-de-Beauregard, et à la Présidence du Tribunal Administratif du secteur, à savoir Versailles, Monsieur le Maire se chargeant, quant à lui, d'en adresser une copie à Monsieur le Préfet de l'Essonne, conformément à l'article 6 de son Arrêté municipal n°2022-14 prescrivant la mise à l'enquête publique de son PLU.

L'ensemble du dossier est tenu à la disposition du public pendant une durée de 1 an après la remise du rapport et, par précaution, après un délai de 15 jours dont dispose le Tribunal Administratif pour d'éventuelles demandes de précisions au Commissaire-Enquêteur, et ce en mairie et sur le site Internet de la commune, conformément à l'article 6 de l'Arrêté du Maire en date du 19 Mai 2022.

La communication des documents est en effet prévue par l'article L.311-9 et suivants du Code des Relations entre le Public et l'Administration, qui a remplacé la Loi modifiée n°78-753 du 17 Juillet 1978 depuis le 1^{er} Janvier 2016.

B) Objet de l'enquête publique et cadre juridique, nature et caractéristiques du projet :

L'objet de la présente enquête publique est donc une procédure de Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme sur la totalité de son territoire, dont le détail est analysé en pages 25 et suivantes de ce rapport, mise en révision rendue nécessaire pour prendre en compte les dispositions de la Loi ALUR/accès au Logement et à un Urbanisme Rénové, et celles de la Charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse/PNRHVC, dans le respect des objectifs du Schéma Directeur de la Région Ile de France/SDRIF et de la Loi « Climat et Résilience »

Cette enquête s'appuie donc sur le cadre juridique suivant : le Code Général des Collectivités Territoriales, le Code de l'Urbanisme et le Code de l'Environnement. Ainsi, l'Arrêté du Maire n° 2022-14 du 19 Mai 2022, qui prescrit la mise à l'enquête publique de

la Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme, précise t'il, outre son objet et l'autorité responsable :

- le nom de la Commissaire-Enquêtrice désignée par le Tribunal Administratif de Versailles
- que l'enquête publique aura lieu du 13 Juin 2022 dès 14h30 au 13 Juillet 2022 inclus jusqu'à 17h, soit 31 jours consécutifs,
- les modalités de prise de connaissance du dossier d'enquête via le site Internet de la commune à l'adresse internet suivante : <http://www.mairie-saintjeandebauregard.fr> et de consignation des observations, y compris par voie dématérialisée avec indication de l'adresse courriel suivante : secretariat@stjean91.fr
- les mesures de publicité relative à l'enquête publique
- le lieu et le siège de l'enquête, à savoir en mairie de St Jean-de-Beauregard, dates et horaires des permanences du Commissaire-Enquêteur
- les modalités de fin d'enquête publique : clôture, synthèse des observations du public, rapport et conclusions du Commissaire-Enquêteur, transmission du rapport à Monsieur le Maire
- les suites données à l'issue de l'enquête : possibilité pour le public de consulter le rapport et les conclusions de la commissaire-enquêtrice soit en mairie, soit sur le site Internet de la commune, et transmission, par Monsieur le Maire, du rapport à Monsieur le Préfet.

C) Dossier d'enquête et étude de ses éléments essentiels :

C.1 Composition du dossier d'enquête :

Le dossier d'enquête publique se compose des pièces suivantes, dont certaines ont été incluses au fur et à mesure de l'avancée de la procédure, comme les seconds avis dans la presse ou le certificat d'affichage, ainsi que l'avis d'enquête publique règlementaire de couleur jaune en format A4.

À noter que le dossier de PLU « Révision n°1 » a été réalisé par l'Agence KR/Karine Ruelland, architecte-urbaniste, sise 13 Villa des Falaises, 75020 PARIS, et vice-présidente de l'ACAD/ « Association des Consultants en aménagement et développement des territoires » portant notamment sur les enjeux : paysagers et agricoles stratégiques majeurs, enjeux architecturaux et patrimoniaux (AVAP, SPR,...), ainsi qu'environnementaux avec de nombreuses servitudes d'utilité publique/SUP (PPRI, PEB, SAGE, nuisances sonores...). Ce

choix résulte d'un appel d'offre organisé par le Centre Interdépartemental de Gestion/CIG de Versailles, lequel est un établissement public relevant de la Fonction Publique Territoriale, suite à la Délibération du Conseil Municipal du 15 Octobre 2018 lançant la Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme ainsi que l'appel d'offres.

Après avoir pris connaissance de l'ensemble de ses pièces, ce dossier m'a semblé bien construit, avec de nombreuses explications ou précisions, y compris législatives, synthèses des points abordés, tableaux récapitulatifs, croquis ou schémas, permettant ainsi une bonne compréhension générale des enjeux et des choix retenus, avec toutefois quelques points nécessitant des précisions quant à leur choix, comme le tracé d'épaisseur très variable de la trame verte en lisière des zones constructibles, et la typologie des logements à réaliser dans l'OAP n°1 « Villeziers Est » pour environ 30 logements, et dans l'OAP n°2 « Le Village » pour 5 à 6 logements, ainsi que le peu de lisibilité de la trame en bleu clair représentant chacun des 4 emplacements réservés et ce sur le plan général 1/5000^{ème} /Pièce n°5.2.1.

- en pièce n°1 : « Pièces administratives », dossier faisant partie du dossier « Plan Local d'Urbanisme/Révision n°1 » :

- la décision de dispense d'évaluation environnementale de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale/MRAE n°MRAE IDF-2021-6503 du 22 Novembre 2021, avec indication des raisons conduisant à cette dispense du fait de l'absence d'incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine

- la délibération du Conseil Municipal du 25 Septembre 2006 relative à la mise en place du certificat de conformité « assainissement »

- la délibération du Conseil Municipal du 13 Septembre 2007 relative à l'institution de la déclaration préalable en matière de clôture dans le cadre de la réforme du Code de l'Urbanisme

- la délibération du Conseil Municipal du 13 Septembre 2007 relative au maintien du permis de démolir dans le cadre de la réforme du Code de l'Urbanisme

- la délibération du Conseil Municipal du 15 Octobre 2018 lançant la Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme/PLU, et chargeant la Commission municipale d'urbanisme du suivi de l'étude du PLU, et lançant un appel d'offres pour le choix d'un cabinet d'études

- la délibération du Conseil Municipal du 12 juillet 2021 relative à la prise en compte de la tenue du débat portant sur les orientations générales du PADD dans le cadre du projet de révision

- la délibération du Conseil Municipal du 07 Février 2022 tirant le bilan de la concertation, arrêtant le projet de Révision n°1 du PLU, et engageant la consultation

avec les Personnes Publiques Associées/PPA et les communes limitrophes

- **la lettre du Tribunal Administratif de Versailles du 18 Mai 2022** accompagnant la décision de désignation de la Commissaire-Enquêtrice

- **l'arrêté municipal n°2022-14 du 19 Mai 2022 prescrivant la mise à l'enquête publique de la Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme**

- **le dossier de mise en Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme, qui a bénéficié de l'envoi, par la Direction Départementale des Territoires/DDT, d'un « document d'aide à la prise en compte du développement durable dans les PLU » particulièrement précis et étoffé. Le dossier de mise en révision est donc constitué des pièces suivantes :**

- **en n°1** les pièces administratives

- **en n°2** le Rapport de Présentation

- **en n°3** le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

- **en n°4** les Orientations d'Aménagement et de Programmation

- **en n°5** le Règlement et les documents graphiques en format A3 : le plan général au 1/5000^{ème}, et 3 plans au 1/2000^{ème} : le plan Nord-Est sur le Hameau de la Gâtine, le plan Sud sur le Hameau Le Village, et le plan Nord sur le Hameau Le Villeziers

- **en n°6.1 à n°6.4 :** les Servitudes d'Utilité Publique, avec sous-dossiers suivants : **en n°6.1.1** « Liste des Servitudes d'Utilité Publique », **en n°6.1.2** « Plans des Servitudes d'Utilité Publique », **en n°6.1.3** « Protection des monuments historiques classés ou inscrits/SUP AC1 », **en n°6.1.4** « Maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz/SUP Cana » + plans, **en n°6.1.5** « Information SUP13 (construction et exploitation des canalisations de transport de gaz) + fiche d'information, tableau des distances SUP, plan », **en n°6.1.6** « Ligne électrique aérienne/SUP14 avec note d'information, plan, recommandations et notice « pour mieux construire », **en n°6.1.7** « Plan de Prévention des Risques Naturels prévisionnels d'Inondation/SUP PM1, avec arrêté inter-préfectoral, cartographie réglementaire, notice de présentation du risque inondation des vallées de l'Orge et de la Salmouille dans les départements de l'Essonne et des Yvelines en 68 pages, bilan de la concertation / version soumise à enquête publique avec annexe des comptes-rendus et des réunions avec les associations + courriers des communes de 2015 à 2016, proposition d'une version du PPRI avec les avis, et arrêté préfectoral n° DDT-SE.355 du 31 Août 2015...à prendre en compte à St Jean-de-Beauregard, **en n°6.1.8** « Servitudes Aéronautiques de balisage et de dégagement (SUP T4 et T5) avec extrait de plan d'ensemble, document sur les lignes électriques à haute et très haute tension, **en n° 6.2** « Périmètre de droit de préemption urbain », **en n°6.3** « Cartes de bruit des infrastructures routières », avec

arrêtés préfectoraux et 6 cartes en couleurs, en n°6.4.1 « Notice sanitaire : eau potable, assainissement, gestion des déchets avec différents organismes, et les plans régionaux de réduction/ PREDIF et de prévention et gestion des déchets/PREDEC en Ile de France », et en n°6.4.2 « Plans des réseaux d'eau et d'assainissement » avec 3 plans.

NB : Cette liste des contraintes, liées à la présence de 7 Servitudes d'utilité Publique/SUP, impacte de façon non négligeable les possibilités qui encadrent la constructibilité de la commune.

- **la lettre du 10 Février 2022 en RAR de Monsieur le Maire saisissant les Personnes Publiques Associées/PPA avec la liste des PPA**

- **les autres pièces administratives, dont certaines ont été rajoutées au fur et à mesure, voire en fin d'enquête publique comme l'attestation d'affichage de l'avis de l'enquête publique**

- **l'avis d'ouverture de l'enquête publique, en format règlementaire A4 de couleur jaune, affiché sur les 5 panneaux administratifs, dont 1 en Mairie, ainsi que sur le site Internet de la commune**

- **l'avis d'enquête publique signé du Maire le 30 Mai 2022 sur le projet de révision du PLU de la commune, en format A4, rappelant les 2 réunions préalables de concertation en juillet et novembre 2021, l'arrêt du projet de révision du PLU par le Conseil Municipal en février 2022, la poursuite de la procédure avec la prescription d'une enquête publique avec dates d'ouverture de cette enquête et permanences de la Commissaire-Enquêtrice, les modalités de dépôts des observations avec adresse courriel et consultation du dossier sur le site Internet de la mairie**

- **la copie des parutions dans la rubrique « Annonces légales » de 2 journaux : « La Semaine de l'Île de France/Esbonne, Val d'Oise, Yvelines » des 24 Mai 2022 et 14 Juin 2022 et « Le Républicain de l'Esbonne » des 26 Mai et 16 Juin 2022**

- **l'attestation d'affichage de l'avis d'enquête publique règlementaire jaune sur les 5 panneaux administratifs de la commune du lundi 30 Mai 2022 au mercredi 13 juillet 2022, établie par Monsieur François FRONTERA, Maire de St Jean-de-Beauregard le 13 Juillet 2022**

- **le registre d'enquête, déposé au siège de l'enquête publique en Mairie de St Jean-de-Beauregard dans les locaux du Service Urbanisme.**

À noter : il n'y a pas eu d'information dans le journal local « La Gazette de Saint-Jean-de-Beauregard », celui-ci paraissant environ 4 fois/an, et le dernier numéro avant le lancement de cette enquête publique étant paru en Avril 2022, sans parution entre temps.

- **les avis des divers services consultés** par lettre de consultation de Monsieur le Maire de St Jean-de-Beauregard du 10 Février 2022 envoyée en RAR les 11 et 15 Février 2022 et transmettant le dossier relatif à la Révision n°1 du PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du 07 Février 2022, avec lien Internet « secretariat@stjean91 » à 20 Personnes Publiques Associées/PPA, dont 2 appartenant à 2 services distincts de la DDT et engendrant 2 réponses distinctes. Les RAR ont été reçus par les destinataires entre les 14 et 17 Février 2022.

Des précisions sur les dates d'envoi des courriers PPA et des dates de réception de leurs réponses ont été établies par le Service Urbanisme, et ce à ma demande, suite à quelque difficulté concernant les délais de réponses.

Cette consultation, conduite par les services de la Mairie assistés du bureau d'études « Agence KR /Karine Ruelland» sis 13 Villa des Falaises à Paris 75020, précisait « la nécessité de répondre au plus tard le 14 Mai 2022 », et a donné lieu à 9 réponses.

Pour les Personnes Publiques Associées qui ont répondu :

- **les 9 avis des Personnes Publiques Associées/PPA qui ont répondu à la lettre de consultation du Maire du 10 Février 2022, et émanant essentiellement des services de l'État, dont 2 avis distincts de 2 services différents de la DDT.**

À noter que l'avis de la Chambre d'Agriculture de la Région Ile de France/Service Territoires a été sollicité à sa demande, suite à un oubli de la Préfecture de l'Essonne qui, en accompagnement de son « Porter à Connaissance /PAC », a transmis la liste des Personnes Publiques Associée/PPA à la mairie de St Jean-de-Beauregard, liste qui s'est révélée incomplète avec l'absence de la Chambre Régionale d'Agriculture.

Celle-ci, ayant eu connaissance de ce dossier par le biais d'autres services, l'a réclamé à la commune, l'a reçu par courriel le 28 Mars 2022, et a répondu par courrier le 20 Mai 2022, avec un avis défavorable. Compte tenu de cette erreur d'information, je considère que ce courrier en réponse daté du 20 Mai 2022 est dans le délai de 3 mois en ce qui la concerne.

En effet, selon l'article L.143-20 du Code de l'Urbanisme, la règle est la suivante : le délai de réponse des Personnes Publiques Associées consultées/PPA est de 3 mois à compter de la date de réception de la demande d'avis en RAR et de son dossier. Au-delà de ce délai, en l'absence de réponse, les avis sont réputés favorables.

C'est en particulier le cas de la Région Ile de France qui, avec réponse par courriel du 20 Mai 2022, suite à un échange téléphonique avec Monsieur le Maire de la commune, est hors délai avec avis réputé favorable, de même que les PPA qui n'ont pas répondu dans le délai : DRIEE, DDPP, DRAC, GRT Gaz Val de Seine, UDAPP, Communauté de Communes du Pays de Limours et 5 communes.

Ce courriel de la Région Ile de France abordait : le rappel de la situation de la commune par rapport notamment à la gare routière du centre commercial des Ulis et l'intérêt d'y développer des liaisons piétonnes et cyclables avec la commune, des propositions relatives à la densification du tissu urbain via l'urbanisation des « dents creuses » et la mutabilité de bâtis existants plutôt que par une extension des zones constructibles en y précisant les types de logements souhaités pour atteindre l'objectif de 600 habitants en 2030, l'intérêt du maintien de l'activité agricole et du projet d'activités diversifiées aux fermes de Villeziers et de la Grange aux Moines, l'intérêt culturel du site du château et de son parc avec un nécessaire encadrement des constructions éventuelles, ainsi qu'une demande de précisions quant au projet d'extension du cimetière en emplacement réservé/ER n°4 et au projet d'aménagement d'un square en entrée Nord de la commune en emplacement réservé/ER n°1

Voir le tableau récapitulatif des avis en pages 12 à 23.

Pour les 9 Personnes Publiques Associées consultées qui ont répondu, les réponses donnent : soit des avis avec réserves, soit des avis avec des observations ou préconisations à prendre en compte, soit seulement des préconisations :

- 4 avis favorables avec réserves : points 2, 4, 5 et 6
- 1 avis favorable formulé et hors délai suite à oubli de la Préfecture: point 20
- 1 avis défavorable : point 7
- 3 sans avis, mais avec des observations, préconisations, recommandations : points 1, 3, 8

Par ailleurs, 11 avis sont réputés favorables suite à l'absence de réponse sous 3 mois : points 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 et 19.

Les réponses sont les suivantes :

Services	Date des courriers	Avis, observations et/ou Préconisations
1-Inspecteur d'Académie de Versailles/Direction académique et Services de l'Education Nationale de l'Essonne/ Cellule d'appui aux établissements, suite	08 Mars 2022	Pas d'observation particulière. Constatation de la nécessaire évolution du document pour définir un projet d'aménagement adapté aux évolutions

<p>au courrier de Monsieur le Maire de St-Jean-de-Beauregard du 10 Février 2022.</p> <p>Affaire suivie par JTB/DSDEN91.</p>		<p>juridiques et règlementaires, valoriser l'identité rurale et patrimoniale de la commune, et répondre aux besoins de la population</p>
<p>2- ARS/Agence Régionale de Santé Ile de France/ Service santé Environnement/ Délégation départementale de l'Essonne, suite au courrier de Monsieur le Maire de St-Jean-de-Beauregard du 10 Février 2022. Affaire suivie par Agnès PRIEUR COURTIN.</p>	<p>08 Mars 2022</p>	<p>Plusieurs rappels,</p> <p>et avis favorable sous réserve... :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Rappel du rôle de l'ARS</u>: prise en compte des enjeux sanitaires lors de réalisation de projets d'aménagement urbain : voir le Guide ISadOrA/Intégration de la Santé dans les Opérations d'Aménagement avec le site https://www.ehesp.fr/wp-content/uploads/2020/06/001-Guide-entier-ISadOrA-version-web.pdf, lequel prend en compte un volet conceptuel (ambiance urbaine, nature en ville, espaces publics, mobilités...) et un volet opérationnel pour chaque étape du projet d'aménagement urbain - <u>Rappel de l'existence de points de vigilance sur les nuisances identifiées</u> : identification des enjeux sanitaires (eau potable, qualité et usage des sols et sous-sols, qualité de l'air extérieur, mobilités des habitants pour 77% avec véhicule personnel, espaces verts, présence de nuisances sonores liées aux nombreux axes de transports classés pour le bruit) - Au sujet de la dispense d'évaluation environnementale de la MRAE du 22 Novembre 2021, regrette cette décision qui ne prend pas en compte les incidences de l'urbanisation sur les sites retenus pour les deux OAP, et qui ne propose aucun suivi de la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme - Avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - compte tenu des nuisances sonores identifiées le long des axes de transports, nécessité d'appliquer les isolations acoustiques règlementaires a minima dans les projets d'aménagement, mais aussi d'adapter l'implantation des bâtiments ainsi que leur

		<p>aménagement intérieur</p> <ul style="list-style-type: none"> - sélectionner les espèces végétales non allergisantes et non invasives dans les environnements bâtis et paysagers et ce dans la lutte contre la pollution atmosphérique et la pollution sonore - mentionner, dans le Plan Local d'Urbanisme, l'arrêté préfectoral ARS-SE n°012-2019 du 02 Mai 2019 concernant la lutte antivectorielle (moustique chikungunya et dengue)
<p>3- RTE/DDT Essonne/ Service Territoires et Prospectives/ Bureau planification territoriale Nord, suite à la délibération de la commune de St Jean de Beaugard du 07/02/20022 et transmis pour avis le 28/02/2022 par les services de la Préfecture.</p> <p>Affaire suivie par Delphine BRUIN.</p>	<p>10 Mars 2022</p>	<p>Plusieurs rappels et préconisations mais aucun avis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rappel du rôle de RTE, gestionnaire du réseau de transport d'électricité à Haute et Très Haute Tension. - Rappel de la présence de 2 lignes aériennes 225kV et de 2 lignes souterraines de 225 kV <u>et donc préconisations suivantes :</u> - mettre le plan des servitudes en annexe du Plan Local d'Urbanisme, lesquelles seront ainsi opposables aux tiers lors des demandes d'autorisation d'occupation du sol - mettre à jour, sur le plan des servitudes, les 2 lignes souterraines suivantes : 225 kV n° 1 Montjay- Piquage Montjay à Les Ulis et 225 kV n°1 Montjay-piquage à St jean de Beaugard - mettre la note d'information relative aux servitudes I4 dans les annexes des servitudes, et ce dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, ainsi que l'appellation complète des servitude, leur niveau de tension servitudes I4, et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux : « RTE Groupe Maintenance réseaux SUD OUEST, 7 avenue Eugène Freyssinet, 78286 GUYANCOURT Cédex (Tél : 01 30 96 30 80 et fax : 01 30 96 31 70) - pour le règlement : - en zone A du PLU : nécessité de transmettre les demandes de coupe et d'abattage d'arbres et taillis, de certificat

		<p>d'urbanisme et autres autorisations de sol situés dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe des canalisations</p> <p>- en zone A du PLU :</p> <p>- rajouter les mentions relatives aux dispositions générales, aux dispositions particulières pour les lignes électriques HTB: occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions en page 138 du règlement, celles soumises à conditions particulières et règles de hauteur des constructions de la zone hors secteur Aa en page 140 du règlement</p> <p>- précisions à apporter sur les règles de prospect et d'implantation ainsi que sur les règles d'exhaussement et d'affouillement de sol, + 2 demandes spécifiques à RTE sur les règles de prospect, d'implantation, de modification ou de surélévation de leurs ouvrages</p> <p>- existence de recommandations pour les travaux proches des ouvrages électriques HT et THT, et nécessité de contacter RTE pour tout projet de construction (cf articles R.554-1 et suivants du Code de l'Environnement)</p> <p>- pour le document graphique du PLU :</p> <p>- demande de déclassement des espaces boisés classés /EBC avec report du tracé, pour cause d'incompatibilité avec la ligne aérienne 225kV n°1 St Aubin-Montjay-Villejust sur une bande de 30m de part et d'autre de l'axe de la ligne aérienne</p> <p>- emplacement réservé n°1 pour création d'un square aménagé : nécessité de prévoir des précautions particulières dues à la présence de 2 liaisons aériennes 225 kV n°1 et de 2 lignes souterraines 225kV n°1</p> <p>- pour les champs électromagnétiques avec interdiction ou restriction de construction aux abords des ouvrages électriques :</p> <p>- rappel de la réglementation et rappel des marges substantielles appliquées par le réseau public de transport d'électricité français en deçà des seuils réglementaires, et de la</p>
--	--	--

		<p><i>possibilité d'éviter d'implanter de nouveaux établissements sensibles à proximité des ouvrages électriques existants dans les zones exposées à un champ >1 microtesla...</i></p> <p><i>- ...et donc demande que, dans le projet de PLU soumis à enquête publique, en page 16, § 4.1 du PADD, il soit mentionné que « l'interdiction de construire de nouveaux bâtiments à usage d'habitation et/ou recevant du public à proximité des ouvrages électriques existants » s'applique à l'implantation des nouveaux établissements sensibles dont la liste est citée dans l'instruction du ministère de l'écologie (dite « instruction Batho ») ... et qu'elle ne concerne donc pas les bâtiments à usage d'habitation ni ceux qui reçoivent du public.</i></p>
<p>4- Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse/Syndicat mixte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.</p> <p>Affaire suivie par Charlène THOMAS, chargée d'études « Urbanisme »</p>	<p>22 Avril 2022</p>	<p>Avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations formulées ci-dessous et des annexes avec ses remarques complémentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rappel du classement du parc par décret du Premier Ministre pour un projet d'aménagement et de développement durable du territoire - Rappel de la Charte 2011-2026 qui engage les signataires à assurer la compatibilité de leurs PLU avec ses dispositions de cette Charte - Projet de PLU en phase avec la Charte et son Porter à Connaissance, avec un PADD ambitieux pour préserver les paysages et le patrimoine de la commune - Observations du Syndicat Mixte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse lors de son groupe de travail du 12 Avril 2022 : Avis favorable avec : - une réserve sur l'OAP n°2 « Le Village » : enveloppe urbaine en dehors des enveloppes urbaines délimitées au plan du PNR, pour environ 2.000m2, en partie Sud de la zone AUb pouvant faire l'objet d'une dérogation, identification de la mare existante sur le document graphique, voir une gestion

	<p>alternative des eaux pluviales avec création d'une 2^{ème} mare, précisions à apporter à l'implantation et aux volumes des bâtis , et aux préconisations de conservation de la longère existante</p> <p>- autres remarques et suggestions :</p> <p>- création d'une OAP à l'entrée du village, au sud de Villeziers, avec intégration paysagère du nouveau bâti, lisière végétale, extension et végétalisation de l'école</p> <p>- sur l'OAP secteur de Villeziers- Est : revoir l'opportunité d'une extension possible du quartier vers l'Est pour maintenir la compatibilité avec le plan du Parc et la cohérence avec le PADD; préciser l'aménagement de la placette publique; prévoir un cheminement doux de long de la frange agricole; prévoir des noues et 2 ou 3 mares pour une gestion totale des eaux pluviales; ramener la hauteur du bâti à R+1 ou R+1+Combles</p> <p>- renforcer la qualité paysagère : espaces paysagers à protéger (verger de Villeziers, cordons boisés le long de la route La Grange aux Moines et la rue du Château, poiriers du cimetière et noyer de l'école), pertinence d'une règle soumettant toute intervention sur l'arbre à une déclaration préalable en mairie, interdire le treillis soudé en clôture, ajouter les arbres fruitiers et les vergers au chapitre 2.2 du PADD « Maintenir les éléments structurants du paysage agricole »</p> <p>- préciser la qualité architecturale et patrimoniale : en zone UA : gabarit des constructions limité à R+Combles, limitation à 7m au faîtage si toiture en pente et 5m à l'acrotère si toiture en terrasse, supprimer le terme « en harmonie » pour éviter les pastiches et prévoir des extensions en style contemporain, prévoir la conservation des percements existants sur le patrimoine bâti protégé et le respect des gabarits et rythmes des ouvertures tels qu'existant sur le patrimoine ancien pour les nouvelles</p>
--	---

		<p>constructions.</p>
<p>5- Préfet de l'Essonne/ Direction Départementale des Territoires/ Service Territoires et Perspectives/Bureau Planification Territoriale Nord.</p> <p>Affaire suivie par Estelle KUHN, chargée de projet en planification territoriale.</p>	<p>05 Mai 2022</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Précision quant à la réception du dossier complet dans les délais - Observations sur le projet de PLU, avec un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations formulées, y compris celles figurant dans l'annexe de 3 pages : <ul style="list-style-type: none"> - réponse aux besoins de la population et gestion économe de l'espace : compatibilité des objectifs de production de logements avec les orientations règlementaires du SDRIF - protection du patrimoine naturel et bâti, du paysage rural : <ul style="list-style-type: none"> - pour respecter le SDRIF, nécessité de marquer la discontinuité du bâti le long de la RD35 via l'instauration du FUIR/ Front Urbain d'Intérêt Régional entre la RD35 et le bourg de Villeziers - pour protéger davantage le château et son domaine malgré les protections proposées : <ul style="list-style-type: none"> - mettre un EBC sur le boisement, utiliser l'article L.151-19 pour préserver les jardins et les alignements d'arbres de l'allée principale - insuffisance de protection via le STECAL Na au règlement du PLU d'où nécessité de repérer les bâtiments existants pour un changement de destination - mettre une lisière de protection de 50m sur la parcelle boisée à l'ouest du bois du château - prendre en compte les contours réels de la parcelle boisée au hameau du château dit « Le Village » - mieux retranscrire la zone AUb de l'OAP n°2 par rapport aux espaces paysagers plantés protégés par l'article L.151-23

		<p>- clarifier le projet de réhabilitation et d'implantation de la longère avec 1 ou 2 logements et des 2 à 3 logements à créer sur l'arrière, avec une proposition de zonage U</p> <p>- STECAL de la Grange aux Moines insuffisamment délimité, protéger le muret de clôture, mettre le zonage A strict sur la ferme et la repérer comme destinée à changer de destination, sans permettre de construction ou d'extension à proximité (comme en page 140 du règlement)</p> <p>- protéger le boisement autour de la retenue d'eau du Vaularon avec lisière de protection, et protéger les alignements d'arbres sur les routes du Château et de la Grange aux Moines par l'article L.151-19 ou L.151-23</p> <p>- Annexes : remarques complémentaires concernant : nécessité de la mise en ligne des documents au standard CNIG depuis le 01/01/2020, demandes de mises à jour ou de précisions (sur le PLHI 2023-2028 de la CCPL, sur l'approbation du PCAET, sur le décompte des logements), sur le règlement écrit et graphique avec les indications de retraits de paragraphe ou de mention, sur des précisions (toits des annexes, repérage des arbres remarquables), mise à jour des données avec le syndicat de gestion des eaux pluviales, remarques ponctuelles sur les zones UC, AUb, A, N , Na), justifications sur le plan de zonage avec notamment le graphisme des emplacements réservés, nécessité de mettre à jour la liste des servitudes d'utilité publique ainsi que le plan correspondant (existence de défauts sur les plans des réseaux d'assainissement), pièces manquantes en annexes (fiches PNR du bâti remarquable, palette végétale, zonages d'assainissement, fiches et arrêtés des servitudes) ainsi que le guide RNSA (plantes allergisantes) et documents RTE (fiche servitude I4, notes de recommandations, d'informations, ...)</p>
<p>6- Préfet de l'Essonne/ Direction Départementale des Territoires/ Commission départementale de</p>	<p>13 Mai 2022 : tenue de la Commission Départementale de</p>	<p>Avis favorable avec les 3 avis favorables et 1 avis réservé avec accord à demander au</p>

<p>Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers/ Avis sur le PLU.</p> <p>Document signé par le président de la CDPENAF Philippe ROGIER</p>	<p>Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers/CDPENAF</p>	<p>CDPENAF/remarques suivants :</p> <p>-Avis sur le PLU au regard de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers (L.153-16 Code de l'Urbanisme) : Avis favorable avec 4 remarques (* dans le règlement : exclure les bâtiments agricoles de l'obligation de raccordement aux réseaux, *préciser que la lisière inconstructible de 50m le long des massifs boisés >100ha concerne les zones hors centres urbains existants et non les constructions agricoles, avec prolongation sur l'ensemble du massif boisé (secteur Est /zone UB et secteur Ouest),*parcelle agricole déclarée à la PAC à classer en zone A et non N au Sud de la commune,*réaliser un plan de circulation des engins agricoles et forestiers sur la commune)</p> <p>-Avis favorable sur le règlement sur les possibilités d'extension et d'annexes des habitations en zones A et N, hors STECAL(L.151-12 Code de l'Urbanisme)</p> <p>-Avis favorable sur les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées/ avec réduction de la taille du STECAL Na / secteur du Château pour répondre à l'article L.151-13 Code de l'Urbanisme et respecter la notion de « taille limitée »</p> <p>-Avis réservé sur le bâtiment agricole repéré au PLU comme pouvant changer de destination selon l'article L.151-11 Code de l'Urbanisme : nécessité de l'accord préalable et conforme de la CDPENAF sur cette autorisation d'urbanisme, et identification du bâtiment sur le règlement graphique</p>
<p>7- Agricultures et Territoires/ Chambre d'Agriculture de Région Ile-de-France/ Service Territoires</p> <p>Document signé par le président Christophe HILLAIRET</p>	<p>Cas particulier : dossier réceptionné au siège de sa compagnie par courriel du 28 mars 2022, après erreur des services de la Préfecture, dont la liste des PPA à consulter transmise à la commune ne comportait pas la Chambre</p>	<p>Avis défavorable compte tenu des 5 remarques suivantes :</p> <p>- Sur la procédure : absence d'association de la Chambre d'Agriculture à la procédure de révision n°1 du PLU/ Cf articles L.132-7, L.132-9, et L.132-10 du Code de l'Urbanisme</p> <p>- Sur le diagnostic de l'activité agricole : trop léger et mal appréhendé, prévoir un schéma des circulations agricoles dans le PLU, qui devra aussi prendre en compte les futures opérations</p>

	<p>d'Agriculture de la RIF.</p> <p>Son courrier en réponse daté du 20 Mai 2022, avec un avis défavorable, est donc hors délai par rapport à la lettre de consultation, mais dans les délais en considérant la date du courriel du 28 Mars 2022 comme point de départ du délai de réponse.</p>	<p>de constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur le règlement/ Raccordement des constructions et installations aux réseaux (eau potable, assainissement avec système séparatif, distribution d'énergie, de télécommunications et communications électroniques), à revoir selon les bâtiments qui en ont ou non la nécessité (cas de bâtiments agricoles) - Sur le règlement/ Constructibilité agricole en lisière des massifs >100 hectares : reprendre la dérogation du SDRIF : « en dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50m des lisières des massifs boisés de >100 hectares » - Sur les OAP : Absence, au PLU, des OAP « Trames vertes et bleues » relatives aux continuités écologiques, devenues obligatoires par la loi Climat-Résilience du 22 Août 2021
<p>8-Direction Générale de l'Aviation Civile/Affaires Domaniales et Servitudes/ Service national d'ingénierie aéroportuaire SNIA Unité gestion domaniale, 82 Rue des Pyrénées, 75970 Paris Cédex 20. Courriel.</p> <p>Affaire suivie par Françoise FROTEAU</p>	<p>1^{er} Mars 2022</p>	<p>Pas d'avis formulé, mais des recommandations et des informations :</p> <p>Mettre en annexe du PLU les 3 documents, concernant 2 fiches descriptives des servitudes T4 et T5 ainsi que le plan PSA d'Orly :</p> <p>Informations sur les 2 servitudes affectant le commune située sous la trouée d'atterrissage et de décollage Sud-Ouest du Plan de Servitudes Aéronautiques de Paris-Orly , avec fiches descriptives et plan, à mettre en annexe du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - servitude aéronautique de dégagement T5 - servitude aéronautique de balisage T4 - plan PSA d'Orly
<p>9- DRIEE Ile de France</p>	<p>Sans réponse sous 3 mois</p>	<p>... avis réputé favorable</p>
<p>10- DDPP</p>	<p>Sans réponse sous 3 mois...</p>	<p>... avis réputé favorable</p>
<p>11- DRAC Service régional de</p>	<p>Sans réponse sous 3</p>	<p>... avis réputé favorable</p>

l'archéologie	mois...	
12- GRT Gaz Région val de Seine	Sans réponse sous 3 mois...	... avis réputé favorable
13- UDAP	Sans réponse sous 3 mois...	... avis réputé favorable
14- Mairie de les Ulis	Sans réponse sous 3 mois...	... avis réputé favorable
15- Mairie de Gometz-le-Châtel	Sans réponse sous 3 mois...	... avis réputé favorable
16- Mairie de Janvry	Sans réponse sous 3 mois...	... avis réputé favorable
17- Mairie de Marcoussis	Sans réponse sous 3 mois...	... avis réputé favorable
18- Mairie de Bures-sur-Yvette	Sans réponse sous 3 mois...	... avis réputé favorable
19- Communauté de Communes du Pays de Limours/CCPL	Sans réponse sous 3 mois...	... avis réputé favorable
20- Région Ile de France Affaire suivie par Clément COULON	20 Mai 2022 : Réponse > délai des 3 mois ...	<p>... avis réputé favorable avec rappel de la situation et 2 points de vigilance.</p> <p>Rappel de la situation de la commune par rapport au pôle de Massy, au centre commercial des Ulis, et aux grandes infrastructures de l'A10.</p> <p>Observations :</p> <p>- 2 points de vigilance :</p> <p>- prioriser la densification du tissu déjà urbanisé plutôt que l'extension urbaine, compte tenu de l'objectif de réaliser une trentaine de logements et d'atteindre 600 habitants d'ici 2030 (projet de 2 OAP : « Villeziers Est » et « Village »)</p> <p>- réfléchir au projet d'extension du cimetière (ER n°4) en zonage N et dans la bande des 50m de protection des lisières d'un massif boisé > 100 hectares, de même qu'à celui de l'ER N°1 pour aménagement d'un square au nord du bourg</p> <p>- bonne prise en compte du maintien et de la</p>

		<p>préservation des espaces agricoles classés A en limite du front urbain, de la protection de la trame verte et bleue, de la mise en valeur du patrimoine bâti de différente taille</p> <ul style="list-style-type: none">- prise en compte des risques inondations (l'Orge et la Salmouille), et mouvements retrait/gonflement des argiles, avec limitation de l'imperméabilisation des sols urbanisables- volonté du maintien de l'activité agricole et artisanale, avec recherche de solutions pour la reconversion de la ferme de la Grange-aux-Moines- renforcer le rayonnement culturel et touristique du site du château situé en zone Na avec la possibilité de constructions (extensions et aménagements)- projet de développer notamment les liaisons piétonnes et cyclables sécurisées et le covoiturage
--	--	---

Suite aux avis des Personne Publiques Associées, une réunion a été organisée avec les PPA par la commune de St Jean-de-Beauregard assistée de l'Agence KR, afin d'examiner leurs observations et prendre position. Le compte-rendu in extenso de cette réunion est à consulter en pages 67 à 72 de ce rapport.

Avant l'approbation de ce dossier de Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme concernant l'ensemble du territoire communal par délibération du Conseil Municipal, celui-ci devra réfléchir et prendre position sur les observations, les remarques et préconisations des Personnes Publiques Associées citées en pages 12 à 23 de ce rapport, ainsi que les propositions retenues ou refusées lors de la réunion du 26 Juillet 2022 entre les services municipaux assistés de l'agence KR et les PPA en pages 67 à 72 de ce rapport.

- en Pièce n°2 : Le Rapport de Présentation en 3 parties :

- en pièce n°2-1 : Diagnostic-Capacités de densification et de mutation-Prévisions
- en pièce n°2-2 : Etat initial de l'environnement
- en pièce 2-3 : Justifications et raisons des choix retenus

- **en Pièce n°3 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables**, en 2 points :

- Valoriser l'identité rurale et patrimoniale
- Conforter la dynamique locale et la qualité de vie
- avec une carte générale des orientations du PADD

- **en Pièce n°4 : Orientations d'Aménagement et de Programmation**, en 2 points :

- OAP n°1 : Villeziers Est
- OAP n°2 : Le Village

- **en Pièce n°5 : Règlement et Documents Graphiques** avec :

- un lexique
- les dispositions générales
- les dispositions relatives à 8 zonages : UA, UB, UC, UX, AUa, AUb, A, et N
- en annexe : la liste du bâti à protéger

- **en Pièce n°6 : Servitudes d'Utilité Publique** avec 3 parties :

- de la pièce n°6.1 à n°6.8 : Servitudes d'Utilité Publique proprement dites
- en pièce n°6.2 : Périmètre de droit de préemption urbain
- en pièce n°6.3 : Cartes de bruit des infrastructures routières
- en pièce n°6.4 : Annexes sanitaires en 2 points :
 - en pièce n°6.4.1 : Notice sanitaire
 - en pièce n°6.4.2 : Plans des réseaux d'eau et d'assainissement

- **en pièce supplémentaire** : les avis des Personnes Publiques Associées appartenant à des services publics d'Etat et à un syndicat mixte :

- 7 avis qui ont répondu dans le délai
- 1 avis avec réponse hors délai et dont l'avis est réglementairement réputé favorable

C.2 Étude des éléments essentiels du dossier d'enquête :

Ce dossier de demande de Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme/PLU est un dossier constitué de « 6 pièces », chacune de ces pièces étant dotée d'une page de garde titrant « Plan Local d'Urbanisme/Révision n°1/Enquête publique... », **ce dossier faisant suite :**

- **aux évolutions législatives dues à la Loi ALUR du n° 2014-366 du 24 Mars 2014 pour « l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové »** et à l'adhésion de la commune à **la Charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse** en 2012, ainsi qu'au souhait de la commune de maintenir son dynamisme démographique dans l'optique d'atteindre 600 habitants à l'horizon 2030, **via une extension limitée à 5% de sa zone urbaine constructible, soit 1,14 hectares selon le SDRIF, cette extension ne tenant pas compte des zones déjà urbanisées incluses dans chacune des 2 OAP, lesdites zones étant ouvertes à la possibilité de les densifier.**

Ce dossier se conforme également aux indications de la « **Loi Climat et Résilience** » du **22 Août 2021** contre les effets du dérèglement climatique, dont la lutte contre l'artificialisation des sols avec la fixation et le bilan des objectifs de réduction à l'horizon 2030,

- **à la délibération du Conseil Municipal du 07 Février 2022 relative à l'arrêt du projet du PLU**, en tirant le bilan de la concertation, et en engageant la consultation avec les Personnes Publiques Associées/PPA et les communes limitrophes

- **à l'arrêté municipal n°2022-14 du 19 Mai 2022 de Monsieur le Maire de St Jean-de-Beauregard, « prescrivant la mise à l'enquête publique de la révision du Plan Local d'urbanisme de la commune de St Jean-de-Beauregard »,**

- **et au fait que la commune a évolué sur le plan urbanistique depuis la dernière procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme en 2008.**

Il s'agit donc d'un projet qui a fait l'objet d'une réflexion approfondie en vue de sa mise en œuvre avec l'aide du Cabinet KR.

Ce dossier soumis à l'enquête publique est donc constitué des pièces essentielles suivantes, lesquelles sont analysées ci-dessous :

- **en Pièce n°1 : « Pièces administratives »** : pièces déjà listées en pages 8 à 11 de ce rapport

- **en Pièce n°2 : Rapport de Présentation sous le titre « Plan Local d'Urbanisme/Révision n°1/ Arrêt du projet », constitué de 3 ensembles notés pièce n°2.1, pièce 2.2 et pièce 2.3:**

→ **Pièce n°2.1 de la page 1 à la page 87 : Plan Local d'Urbanisme/Révision n°1/ Pièce n°2.1 : Rapport de présentation/Diagnostic, Capacités de densification et de**

mutation, Prévisions :

- en page 5 : **Introduction** : Situation, Positionnement : PNRHVC, CCPays de Limours, compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux et schémas régionaux (SDRIF, SDAGE, SAGE, PGRI, PDUIF, PLD, PLHi, SRCE, SRCAE, PCAET, SUP), ainsi que la prise en compte de diverses contraintes (PPRI Orge et Salmouille, barrage des Ullis, retrait et gonflement des argiles, ICPE et certaines installations non classées, canalisations de transport de matières dangereuses, sols pollués)

- en page 17 : **Socio-démographie, Habitat et Economie** : Profil démographique, Habitat, Activité économique et emploi, Equipements et vie locale

- en page 37 : **Occupation et organisation de l'espace** : Histoire de l'évolution urbaine, Grand paysage, Structure et morphologie urbaine/typologies architecturales, Patrimoine bâti, Transports et déplacements

- en page 71 : **Synthèse, enjeux et prévisions** : Synthèse et enjeux, Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, Capacité de densification et de mutation du territoire, Prévisions démographiques et économiques sous forme de tableaux (atouts/potentialités, faiblesses et dysfonctionnements, et enjeux/besoins)

→ **Pièce n°2.2 de la page 1 à la page 58** : **Plan Local d'Urbanisme/Révision n°1/ Pièce n°2.2 : Rapport de présentation/ Etat initial de l'environnement, Sommaire**: Environnement physique, milieu naturel, milieu urbain, risques et nuisances, pollutions, synthèse et enjeux sous forme de tableaux (atouts/potentialités, faiblesses et dysfonctionnements, et enjeux/besoins)

- en page 5 : **Environnement physique** : Géomorphologie, climat, hydrologie et documents-cadres

- en page 13 : **Milieu naturel** : Réseaux écologiques, continuités écologiques avec 3 Zones d'Intérêt Ecologique inscrites au plan du PNRHVC, zones inventoriées ou protégées pour la biodiversité, Trame verte et bleue : trame verte herbacée, mares zones humides, fragmentation du territoire et incidences sur la biodiversité (obstacles physiques), Espèces : biodiversité adaptée au milieu, flore, faune,

- en page 33 : **Milieu urbain** : Energie et documents-cadres, patrimoine bâti, potentiels en énergies renouvelables et de récupération, réseaux, déchets

- en page 41 : **Risques et nuisances** : risques naturels avec mouvements de terrain, et inondations, risques technologiques avec les ICPE, nuisances avec bruit terrestre et sources de bruit, bruit aérien et PPBE de l'aérodrome d'Orly

- en page 53 : **Pollutions** : pollution atmosphérique et documents-cadres, avec risques sanitaires, sites sensibles, pollution des sols, sources d'émissions électromagnétiques

- en page 57 : **Synthèse et enjeux sous forme d'un tableau en 3 parties** : Atouts/potentialités, Faiblesses/dysfonctionnement, et Enjeux/besoins reprenant les parties citées ci-dessus

→ en pièce 2-3, 58 pages : **Rapport de Présentation/ Justification et raisons des choix retenus**, les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable/PADD, les choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation/OAP, et les motifs de la délimitation des zones et des règles applicables avec référence au Code de l'Urbanisme, avec **tableaux de synthèse des zonages proposés** (règles, justification des choix retenus), règles graphiques **et un paragraphe sur les évolutions des zonages depuis le précédent PLU** datant de 2007 avec procédure de modification datant de 2008.

- en Pièce n°3 : « **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** »/PADD, 18 pages, avec une introduction sur le rôle du PADD, une carte générale en couleurs des orientations du PADD en page 18, **et les 2 grandes orientations** :

- **Valoriser l'identité rurale et patrimoniale : constat, avec 4 orientations** :

- préserver les traditions agricoles locales et les paysages remarquables associés, avec 2 axes : maintenir l'activité agricole et préserver les structures paysagères liées à l'agriculture

- préserver et mettre en valeur le patrimoine, avec 3 axes : préserver et mettre en valeur le patrimoine classé et le bâti rural traditionnel, préserver les paysages urbains et renforcer « la nature en ville », et améliorer le traitement des perspectives visuelles et les transitions ville-campagne

- maîtriser la croissance urbaine, avec 3 axes : permettre une croissance démographique maîtrisée, limiter la consommation de l'espace par des objectifs chiffrés (+ 1,13 hectares maximum) et réduire l'empreinte des Belliregardiens sur l'environnement.

- préserver et renforcer la biodiversité locale avec 4 axes : protéger et mettre en valeur les réservoirs de biodiversité, protéger et renforcer les corridors écologiques, protéger et gérer la ressource en eau, et accroître la richesse de la nature « ordinaire »

- **Conforter la dynamique locale et la qualité de vie : constat, avec 4 orientations** et une carte des orientations en couleurs avec légende :

- répondre aux besoins des habitants avec 2 axes: garantir une offre en logements diversifiés et respectueuses des normes environnementales, satisfaire les besoins en équipements

- conforter la dynamique économique et culturelle avec 2 axes : consolider la dynamique économique et favoriser la diversité des activités, renforcer le rayonnement culturel et touristique du domaine du château

- développer les mobilités alternatives avec 5 axes : encourager l'usage des transports en commun, aménager le territoire pour les piétons et les mobilités douces, développer le covoiturage, encourager l'usage des voitures électriques et réorganiser le stationnement des véhicules et des cycles

- renforcer la résilience avec 3 axes : protéger la population contre les risques naturels et technologiques, limiter la consommation énergétique et exploiter les potentiels d'énergie renouvelable.

- **en Pièce n°4 : « Orientations d'Aménagement et de Programmation/OAP »,** avec une introduction sur le rôle des OAP et leur localisation sur la commune, et **les 2 OAP :**

- **OAP n°1 : « Villeziers Est » :** au nord-est du hameau ou village-rue, en extension immédiate du centre-bourg sur 1,5 hectares dont 0,61 hectares déjà artificialisés et 0,83 hectares à urbaniser sur des terres agricoles avec délimitation cadastrale des parcelles, et ce dès l'entrée en vigueur du PLU révisé :



Source : Agence KR



Logements

Voie nouvelle végétalisée

Logements

- équipements prévus : environ 30 logements à destination des jeunes et des seniors, en individuels ou appartements, et ce dans le respect de l'implantation des constructions selon celle existante dans la Grande Rue de St Jean-de-Beauregard, de la

volumétrie actuelle avec matériaux durables et orientation Ouest/Est ou Nord/Sud, ainsi qu'une voie nouvelle « tous modes de déplacements » en zone 20 ou 30 entre la Grande Rue et le Chemin de la Mare au Nord, une place publique, et la végétalisation des parcelles et des clôtures

- dans le respect de la topographie et de la légère déclivité du site, avec une gestion alternative des eaux pluviales et l'affirmation de la présence du végétal

- et avec une réflexion sur le plan de circulation du bourg

- échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : dès l'entrée en vigueur du PLU.

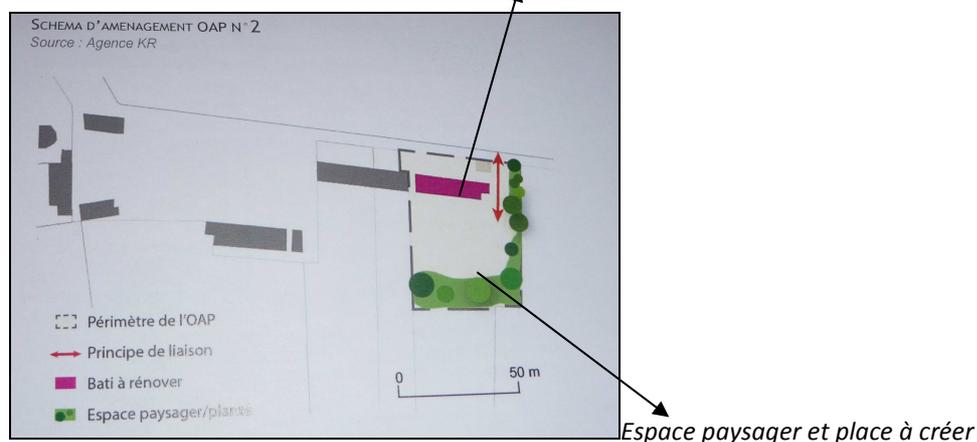
- **OAP n°2 : « Le Village »** : en continuité du bâti existant en lien avec le château et l'ancienne église, sur 0,32 hectares dont 0,8 déjà urbanisés et 0,24 hectares à urbaniser sur des terres agricoles ou naturelles, avec délimitation cadastrale des parcelles, et ce dès l'entrée en vigueur du PLU révisé. **NB : une erreur de calcul a été signalée en mairie au sujet du décompte des hectares sur cette OAP: 0,8 hectares déjà urbanisés + 0,24 hectares à urbaniser, cela donne 1,04 hectare et non 0,32 hectares** comme indiqué dans le document.

- équipements prévus : 5 à 6 logements, dont 1 ou 2 logements dans la longère à réhabiliter et création de 2 à 3 logements sur l'arrière de la longère, et ce dans le respect de la volumétrie existante des constructions sises le long de la Rue du Château avec matériaux durables et orientation Ouest/Est ou Nord/Sud et affirmation de la présence du végétal sur les espaces extérieurs et les clôtures, création d'un chemin entre la Rue du Château et les terrains situés à l'arrière de la longère sur la parcelle cadastrée OC21 :

- échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : dès l'entrée en vigueur du PLU.

Source : Agence KR

Longère à rénovier



- en Pièce n°5 / 5-1 : « Règlement et Documents graphiques » avec :

- **un lexique**, pour expliquer les différents termes utilisés tout au long des règles régissant chacun des zonages, avec croquis et schémas explicatifs

- **les dispositions générales** telles que la prise en compte des diverses législations relatives à l'occupation des sols

- **les différents zonages** avec leur sigle, leur correspondance géographique et leur définition, **le corps des règles, avec leur destination et sous-destination, ainsi que les différentes dispositions** (risques et nuisances, servitudes de cours communes, parc de stationnement, divisions foncières, eaux pluviales)

- **les dispositions applicables aux zones urbaines UA** (tissu urbain historique de Villeziers), **UB** (tissu urbain du Hameau de La Gâtine), **UC** (tissu urbain du Hameau Le Village), **et UX** (zone commerciale Les Ulis)

- **les dispositions applicables aux zones à urbaniser AUa** (secteur d'extension urbaine à l'Est du hameau de Villeziers) et **AUb** (secteur d'extension intégrant la longère au hameau Le Village)

- **les dispositions applicables à la zone agricole A** (espaces cultivés ou ouverts qui sont à préserver en raison de leur potentiel agronomique, économique et paysager)

- **les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières N** (espaces naturels, boisés ou non, situés dans la vallée de la Salmouille au Sud et à l'Est de la commune, et la vallée des Vaux à l'Est du hameau de La Gâtine), chacune des zones étant illustrée par des tableaux récapitulatifs de ce qui est autorisé, interdit, ou autorisé sous conditions. **Ce secteur N comprend un secteur Na**, qui correspond au château et à ses abords.

- **une annexe concernant la liste du bâti à protéger**

- en Pièce 5-2 : Documents graphiques avec :

- Pièce 5.2.1 : Plan général au 1/5000^{ème}

- Pièce 5.2.2 : Plan Nord au 1/2000^{ème} «Hameau Le Villeziers »

- Pièce 5.2.3 : Plan Sud au 1/2000^{ème} «Hameau Le Village »

- Pièce 5.2.4 : Plan Nord-Est au 1/2000^{ème} «Hameau La Gâtine »

- en Pièce n°6/1 : « Servitudes d'Utilité Publique » avec tableau

- en pièce n°6.1.2 : Plans des servitudes d'utilité publique au 1/5000^{ème}
 - en pièce n°6.1.3 : Protection des monuments historiques classés ou inscrits (SUP AC1) avec textes divers dont textes de lois
 - en pièce n°6.1.4 : Maîtrise des risques autour des canalisations de gaz (SUP Cana), avec arrêté préfectoral et plans
 - en pièce n°6.1.5 : Information SUP 13 (constructions et exploitations des canalisations de transport de gaz), avec lettre GRT gaz, fiche d'information, tableau des distances, plan
 - en pièce n°6.1.6 : Ligne électrique aérienne (SUP 14) avec codifications, lettre Rte, recommandations Rte, plan, document illustré « Prévenir pour mieux construire »
 - en pièce n°6.1.7 : Plan de Prévention des Risques Naturels prévisionnels d'Inondation (SUP PM1), avec arrêté inter-préfectoral, cartographie, notice de présentation sur le Plan de Prévention des Risques Naturels/Risques Inondation des vallées de l'Orge et de la Salmouille dans les départements de l'Essonne et des Yvelines (68 pages), bilan de la concertation + version soumise à enquête publique et les avis (communes et instances diverses)
 - en pièce n° 6.1.8 : Servitudes Aéronautiques de balisage et de dégagement (SUP T4 et T5), avec plan d'ensemble, contraintes vis-à-vis des lignes aériennes et des lignes souterraines et effets de la servitude
- **en Pièce n° 6/2 : Périmètre de droit de préemption urbain** : document non fourni avec la précision « sera ajouté à l'approbation »
- **en Pièce n° 6/3 : Cartes de bruit des infrastructures routières** : arrêté préfectoral du 20/12/2018/DDT avec 8 cartes couleurs relatives au classement sonore des infrastructures du réseau routier national et autoroutier, et ce sur différents tracés
- **en Pièce n° 6/4 : Annexes sanitaires** :
- en pièce n°6.4.1 : Notice sanitaire : eau potable, assainissement, gestion des déchets, avec cartes, compétences locales et organismes gestionnaires, coûts
 - en pièce n°6.4.2 : 4 Plans des réseaux d'eau et d'assainissement établis par SUEZ

NB : Cette liste des contraintes, liées notamment à la présence de 6 Servitudes d'Utilité Publique, ainsi que du classement sonore des infrastructures routières, impacte de façon non négligeable les possibilités qui encadrent la constructibilité de la commune.

Par ailleurs, il est à relever que, bien que le diagnostic indique que les orientations du SDRIF concernant l'augmentation de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitats soient déjà atteintes sur la commune, le SDRIF retient une capacité de 1,14 hectares d'espaces à urbaniser, soit 5% d'extension réalisable entre 2020 et 2030, ces 5% étant calculés sur les espaces urbanisés existants représentant 22,8 hectares (valeur 2012).

La commune, quant à elle, table sur un projet communal consistant en « Valoriser l'identité rurale et patrimoniale » et « Préserver la dynamique locale et conforter la qualité de vie », projet qui s'appuie sur les tendances observées au cours des années précédentes, avec une dynamique de l'emploi liée à des projets (reconversion de la ferme de la Grange aux Moines en activité nouvelle, développement du centre commercial des Ulis sur la partie située sur son territoire, projet d'un pôle artisanal innovant dans la ferme de Villeziers) et sur un potentiel d'urbanisation supplémentaires d'environ 1,4 hectares, correspondant au potentiel d'urbanisation des dents creuses des zones déjà urbanisées incluses dans les 2 OAP.

Avant l'approbation de ce dossier de Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme concernant l'ensemble du territoire communal, et ce par délibération du Conseil Municipal, celui-ci devra réfléchir et prendre position sur les observations, y compris les remarques et préconisations des Personnes Publiques Associées citées en pages 12 à 23 de ce rapport, lesquelles portent :

- sur les points de vigilance liés à la présence de très nombreuses Servitudes d'Utilité Publique/SUP...

- ... et donc sur les enjeux sanitaires liés aux nuisances notamment sonores ainsi qu'aux aux risques « inondations » et « retrait-gonflement des argiles »

- sur la nécessité de valoriser l'identité rurale et patrimoniale de la commune, tout en maîtrisant l'évolution de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et tout en répondant aux besoins de la population en logements diversifiés et en équipements

- sur l'intérêt de prévoir un plan de circulation des engins agricoles

- sur l'intérêt de réaliser une OAP « Trame Verte et Bleue/TVB »

- sur un complément d'informations à mettre en annexe du PLU et concernant les servitudes aéronautiques T4 et T5 de l'aéroport d'Orly, ainsi que le plan PSA d'Orly.

Afin d'étudier et de répondre aux observations des PPA, une réunion a été organisée en mairie avec les représentants des PPA et l'Agence KR. Le compte-rendu in extenso de cette réunion qui a eu lieu le 06 Juillet 2022 est à consulter en pages 67 à 72 de ce rapport.

Ce dossier est donc constitué, outre les pièces administratives citées ci-dessus ainsi qu'en pages 8 à 10:

- du Rapport de Présentation sous le titre « Plan Local d'Urbanisme/Révision n°1/ Arrêt du projet », constitué de 3 ensembles notés pièce n°2.1, pièce 2.2 et pièce 2.3:

→ **Pièce n°2.1 de la page 1 à la page 87** : **Plan Local d'Urbanisme/Révision n°1/ Pièce n°2.1 : Rapport de présentation/Diagnostic, Capacités de densification et de mutation, Prévisions : Sommaire**, introduction (situation et positionnement), socio-démographie/habitat et Economie (profil démographique, habitat, activité économique et emploi, équipements et vie locale), occupation et organisation de l'espace (histoire de l'évolution urbaine, grand paysage, structure et morphologie urbaine, typologies architecturales, patrimoine bâti, transports et déplacements), **Synthèse, enjeux et prévisions** (synthèse et enjeux, consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, capacité de densification et de mutation du territoire, prévisions démographiques et économiques sous forme de tableaux (atouts/potentialités, faiblesses et dysfonctionnements, et enjeux/besoins)

- **en page 5** : **Introduction** : Situation, Positionnement : PNRHVC, CCPays de Limours, compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux et schémas régionaux (SDRIF, SDAGE, SAGE, PGRI, PDUJIF, PLD, PLHi, SRCE, SRCAE, PCAET, SUP), ainsi que la prise en compte de diverses contraintes (PPRI Orge et Salmouille, barrage des Ullis, retrait et gonflement des argiles, ICPE et certaines installations non classées, canalisations de transport de matières dangereuses, sols pollués)

- **en page 17** : **Socio-démographie, Habitat et Economie** : Profil démographique, Habitat, Activité économique et emploi, Equipements et vie locale

- **en page 37** : **Occupation et organisation de l'espace** : Histoire de l'évolution urbaine, Grand paysage, Structure et morphologie urbaine/typologies architecturales, Patrimoine bâti, Transports et déplacements

- **en page 71** : **Synthèse, enjeux et prévisions** : Synthèse et enjeux, Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, Capacité de densification et de mutation du territoire, Prévisions démographiques et économiques

→ **Pièce n°2.2 de la page 1 à la page 58 : Plan Local d'Urbanisme/Révision n°1/ Pièce n°2.2 : Rapport de présentation/ Etat initial de l'environnement : Sommaire :** Environnement physique, milieu naturel, milieu urbain, risques et nuisances, pollutions, synthèse et enjeux sous forme de tableaux (atouts/potentialités, faiblesses et dysfonctionnements, et enjeux/besoins)

- en page 5 : **Environnement physique** : Géomorphologie, climat, hydrologie et documents-cadres

- en page 13 : **Milieu naturel** : Réseaux écologiques, continuités écologiques avec 3 Zones d'Intérêt Ecologique inscrites au plan du PNRHVC, zones inventoriées ou protégées pour la biodiversité, Trame verte et bleue : trame verte herbacée, mares zones humides, fragmentation du territoire et incidences sur la biodiversité (obstacles physiques), Espèces : biodiversité adaptée au milieu, flore, faune,

- en page 33 : **Milieu urbain** : Energie et documents-cadres, patrimoine bâti, potentiels en énergies renouvelables et de récupération, réseaux, déchets

- en page 41 : **Risques et nuisances** : risques naturels avec mouvements de terrain, et inondations, risques technologiques avec les ICPE, nuisances avec bruit terrestre et sources de bruit, bruit aérien et PPBE de l'aérodrome d'Orly

- en page 53 : **Pollutions** : pollution atmosphérique et documents-cadres, avec risques sanitaires, sites sensibles, pollution des sols, sources d'«émissions électromagnétiques

- en page 57 : **Synthèse et enjeux sous forme d'un tableau en 3 parties** : Atouts/potentialités, Faiblesses/dysfonctionnement, et Enjeux/besoins reprenant les parties citées ci-dessus

→ **Pièce n°2-3 de la page 1 à la page 58 : Plan Local d'Urbanisme/Révision n°1/ Pièce n°2.2 : Rapport de présentation/ Justifications et raisons des choix retenus :**

- en page 5 : **Choix retenus pour établir le PADD** : Rappel et citation d'articles du Code de l'Urbanisme, orientations générales du PADD sous forme de tableau pour 13 thématiques (aménagement, équipement, urbanisme, paysage, protection des espaces naturels/agricoles/forestiers, continuités écologiques, habitat, déplacements et transports, réseaux d'énergie, communications numériques, équipement commercial, développement économique, loisirs)

- en page 9 : **Equilibre entre renouvellement urbain et utilisation économe des espaces naturels** : Préservation du caractère rural du village avec 2 secteurs de

densification du bâti via 2 OAP sur Villeziens et le Village , préservation des espaces agricoles et forestiers et utilisation économe des espaces naturels (continuités écologiques, franges urbaines limitant les extensions, protection des sites, milieux et paysages naturels, sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine remarquable

- en page 11 : **Diversité des fonctions urbaines et rurales et mixité sociale de l'habitat** : Mixité sociale dans l'habitat et diversité des typologies d'habitat permettant le parcours résidentiel de la population, avec projets de constructions aux hameaux de Villeziens et du Village via 2 OAP, réhabilitation des logements vacants et renouvellement urbain

- en pages 12 à 13: **Préservation de l'environnement et réduction des nuisances avec 4 points** :

→ **la réduction des GES (gaz à effet de serre)** par le développement des modes « doux » ainsi que les transports collectifs et le covoiturage, la maîtrise de l'énergie avec les énergies renouvelables et la rénovation énergétique

→ **la préservation de l'eau, du sol, du sous-sol et des ressources naturelles** : limitation de l'imperméabilisation des sols, gestion des eaux pluviales, renouvellement urbain spatialement limité, récupération des déchets

→ **la prévention des risques naturels et technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature** : conformément au Plan d'Aménagement et de Développement Durable/PADD, qui incite à durabilité des actions et à la transition écologique et énergétique

→ **la préservation des écosystèmes, des espaces verts, de la biodiversité, et la remise en bon état des continuités écologiques** identifiées au Schéma Régional de Cohérence Ecologique/SRCE d'Ile de France et au Schéma Directeur Régional de la Région Ile de France/SDRIF : trame verte et paysagère en zone urbanisée (haies, cœurs d'îlots et espaces publics paysagers, alignements d'arbres...)

- en page 15 : **Choix retenus pour établir les OAP** : Rappel des articles du Code de l'Urbanisme modifié par la Loi dite Climat et Résilience du 22 Août 2021 et application à St Jean de Beaugard avec 2 OAP :

→ **L'OAP n°1 : l'Est de Villeziens** : proposition d'une opération de logements locatifs sociaux (réhabilitation du bâti protégé et création de logements de petite taille pour jeunes et seniors), adapter les équipements aux besoins de la population avec espace public en centre bourg et parking pour covoiturage et bornes électriques, veiller à l'aménagement qualitatif du territoire (réhabilitation du bâti, usage de matériaux renouvelables et recyclables, orientation des constructions)

→ **L'OAP n°2 : Le Village** : proposition de préserver et de mettre en valeur le bâti rural (préservation de la structure urbaine existante, mise en valeur de la maison rurale repérée et réalisation de petits logements locatifs sociaux pour jeunes et seniors), adapter les équipements aux besoins de la population avec espace public au cœur du bourg et parking pour covoiturage et bornes électriques, veiller à l'aménagement qualitatif du territoire (réhabilitation du bâti, usage de matériaux renouvelables et recyclables, orientation des constructions, respect de la topographie du site et valorisation des espaces paysagers du bourg)

- de la page 17 à la page 19: **Les motifs de la délimitation des zones et des règles applicables** :

→ **la délimitation des zones** avec règles applicables et articles du Code de l'Urbanisme (zones urbaines ou zones U, zones à urbaniser ou zones AU, zones agricoles ou zones A et zones naturelles et forestières ou zones N),

→ **l'identification de chacune des zones sur St Jean de Beaugard** avec tableau comparatif des appellations des zonages entre le PLU précédent et le PLU actuellement proposé et faisant l'objet de cette enquête publique

→ **les caractéristiques de chacune des zones proposées**, avec rappel des orientations du PADD, des protections éventuelles, de leur situation géographique

- de la page 20 à la page 55: **Le règlement : Règles applicables avec références aux articles du Code de l'Urbanisme** :

→ **les grands principes**

→ **les règles communes** (la destination des constructions avec usages des sols, natures d'activités, caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères, équipements et réseaux)

→ **les règles distinctes selon chaque zone avec, pour chacune des zones, un tableau en 2 parties : synthèse des règles par zone/zonage, et justification des choix retenus pour chacune des règles spécifiques**

- de la page 56 à la page 57: **Les règles graphiques** et leurs références au Code de l'Urbanisme ainsi que :

→ **les dispositions retenues au regard des objectifs de préservation** avec leurs emplacements géographiques : **espaces boisés classés/EBC, espaces paysagers protégés/EPP au titre de la trame verte et bleue, éléments protégés selon l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** (éléments de paysage, immeubles bâtis,

monuments, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, architectural ou historique),

→ **les 4 emplacements réservés/ER selon l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme** : en n°1 : Création d'un square aménagé Route de Montjay, en n°2 : Aménagement paysager entre 2 routes, de Gometz et des Ulis, en n°3 : Réalisation d'une voirie et de circulations douces Grande Rue dans l'OAP Villezieux Est, et en n°4 : Extension du cimetière Rue du Château

- en page 58 : **Les évolutions depuis le précédent PLU**, avec tableau de l'évolution des surfaces par zones « PLU antérieur/PLU révisé » et répartition en pourcentage de chacune des zones U, UA, A et N, avec explication des variations. **Voir copie de la page 58 en « pièces annexes » de ce rapport.**

Après lecture de ce Rapport de Présentation et vérification avec le Règlement, ce Rapport de Présentation est conforme aux prescriptions de l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme. Il résume de façon précise l'objectif poursuivi par la procédure de Révision n°1 du PLU, qui doit se conformer à la fois aux prescriptions de la Loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové/Loi ALUR (développer l'accès au logement, faciliter les divisions de terrain...), à celles de la Charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse/PNRHVC (protection du patrimoine rural dont le bâti ancien dans les PLU, de la biodiversité, des paysages, des ressources naturelles...), à celles de la Loi Climat et Résilience, (développer les prairies permanentes et les haies, lutter contre la bétonisation des sols...), ainsi qu'aux orientations du Schéma Directeur de la Région Ile de France pour 2030 (développer l'accès au logement et optimiser les espaces urbanisés, favoriser l'accès aux espaces verts publics, préserver les espaces ouverts...)

Quant au Plan Local de l'Habitat intercommunal/PLHi du Pays de Limours, qui donne également des orientations, celles-ci ne peuvent actuellement être prises en compte, faute d'approbation du PLHi à ce jour.

→ le Projet d'Aménagement et de Développement Durable/PADD sous le titre « Plan Local d'Urbanisme/ Révision n°1/ Arrêt du projet » :

- en page 5 : **Introduction : le rôle du PADD** : références législatives, orientations générales présentant le projet communal avec choix des aménagements, traduction règlementaire et documents graphiques : « Valoriser l'identité rurale et patrimoniale » et « conforter la dynamique locale et la qualité de vie »

- en page 7 : **Valoriser l'identité rurale et patrimoniale : constat, et 4 orientations :**

→ **Préserver et renforcer la biodiversité locale** : protéger et mettre en valeur les réservoirs de biodiversité, protéger et renforcer les corridors écologiques, protéger et gérer la ressource « eau », accroître la richesse de la nature « ordinaire »

→ **Préserver les traditions agricoles locales et les paysages remarquables associés** : maintenir l'activité agricole, préserver les structures paysagères liées à l'agriculture

→ **Préserver et mettre en valeur le patrimoine** : préserver et mettre en valeur le patrimoine classé et le bâti rural traditionnel, préserver les paysages urbains et renforcer « la nature en ville », améliorer le traitement des perspectives visuelles et les transitions ville-campagne (abords RD35, entrées de ville, bois de la Salmouille, abords des hameaux et transitions ville-campagne lors des extensions des hameaux, ceinture verte des jardins autour de Villeziers)

→ **Maîtriser la croissance urbaine** : permettre une croissance démographique maîtrisée, limiter la consommation de l'espace par des objectifs chiffrés (+ 1,13 hectares maximum entre 2013 et 2030), rôle du SDRIF et du PNRHVC, réduire l'empreinte des Belligardinois sur l'environnement (urbanisation compacte, volumétrie et traitement architectural des nouvelles constructions, biodiversité, trame verte et bleue, bonnes pratiques des activités, limitation de l'imperméabilisation des sols...)

- en page 13 : **Conforter la dynamique locale et la qualité de vie :**

- **Constat** : développement rapide de la commune et nécessité d'un juste équilibre, avec un certain dynamisme économique (Centre commercial des Ulis, présence du château, activités communales à la ferme de Villeziers), vieillissement du parc de logements et accroissement du parc automobile

- **et 4 orientations :**

→ **Répondre aux besoins des habitants** : offre de logements diversifiés et respectueuses des normes environnementales, besoins en équipements

→ **Conforter la dynamique économique et culturelle** : consolider la dynamique économique et favoriser la diversité des activités (centre

commercial des Ulis dont une trentaine de boutiques sont sur le territoire de la commune), activités artisanales et de restauration sur Villeziers, activités tertiaires en quartiers résidentiels, espace « coworking », reconversion de la ferme de la Granges aux Moines vers le tourisme et l'hôtellerie, encourager les NTIC), et renforcer le rayonnement culturel et touristique du domaine du Château

→ **Développer les mobilités alternatives avec 5 axes :** encourager l'usage des transports en commun notamment avec la gare routière des Ulis, aménager le territoire pour les piétons et les circulations douces, développer le covoiturage, encourager l'usage des voitures électriques (bornes de recharge) et réorganiser le stationnement des véhicules et des cycles (normes de stationnement, aménagement qualitatif des aires de stationnement y compris aux côtés des équipements)

→ **Renforcer la résilience avec 3 axes :** protéger la population contre les risques naturels et technologiques, limiter la consommation énergétique avec performance énergétique des nouvelles constructions, éclairage régulé, exploitation des potentiels d'énergie renouvelable (ressource géothermique, réseau de chaleur)

- en page 18 : carte générale des orientations du PADD en couleurs et avec légende détaillée, sans indication d'échelle

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation/OAP sous le titre « Plan Local d'Urbanisme/ Révision n°1/ Arrêt du projet » :**

- en page 3 : **Sommaire**

- en page 5 : **Introduction** : références aux articles du Code de l'Urbanisme L.151-6 et L.151-7, et notions obligatoires en zones à urbaniser du PLU, indication des 2 OAP au PLU de la commune : OAP n°1 « Villeziers Est » et OAP n°2 « Le Village », avec carte de localisation

- de la page 7 à la page 10 : **OAP n°1 Villeziers Est :**

- **au N-E du village-rue et en extension centre-bourg**, sur 1,5 hectares dont 0,61 hectares déjà artificialisés qui pourront se densifier et 0,83 hectares à urbaniser sur des terres agricoles, avec délimitation cadastrale des parcelles et ce dès l'entrée en vigueur du PLU révisé.

- **habitat** : environ 30 nouveaux logements de typologie variée pour jeunes et personnes âgées et dans le respect des caractéristiques du bâti rural existant (volumétrie, toiture, R+1+C, avec harmonisation des proportions, des matériaux et des coloris avec l'existant)

- **aménagement, composition urbaine et paysagère** : respect de la composition du hameau d'origine, création d'une voie nouvelle végétalisée et arborée dans le hameau, avec aménagement d'un espace public convivial, et règles d'implantation des constructions, de volumétrie et d'aspect extérieur, de clôtures et des espaces extérieurs végétalisés et trame verte (existante ou à créer) au contact des zones agricoles

- **transports et déplacements** : création d'une voie nouvelle de direction Nord-Sud en liaison avec la rue et chemin existant, zone 30, déplacements tous modes, vers un plan de circulation au niveau du bourg

- **prise en compte environnementale et durable** : respect de la topographie avec déclivité du site, gestion alternative des eaux pluviales, présence affirmée du végétal avec gestion différenciée des espaces verts et valorisation des déchets verts sur place, orientation Ouest-Est ou Nord-Sud des bâtiments

- **échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation** : dès l'entrée en vigueur du PLU

- **schéma d'aménagement en couleurs**, plan de masse indicatif en couleurs sur fond cadastral et sur photo aérienne

- de la page 11 à la page 12 : **OAP n°2 Le Village** :

- **en continuité avec les constructions existantes de ce hameau proche du château et de l'ancienne église paroissiale**, sur 0,32 hectares dont 0,8 déjà urbanisés et 0,24 hectares à urbaniser sur des terres agricoles ou naturelles, avec délimitation cadastrale des parcelles, et dès l'entrée en vigueur du PLU révisé

- **objectifs** : préservation du secteur historique avec légère extension via la réhabilitation d'une longère en zone UAc, avec nouvelles constructions en zone AUb, sur 0,32 hectares, dont 0,8 urbanisés qui pourront se densifier et 0,24 d'extension sur espaces agricoles ou naturels... **Remarque : erreur de calcul signalée: 0,8 + 0,24= 1,04 hectares et non 0,32.**

- **habitat** : réhabilitation de la longère en 1 ou 2 logements et création de 2 à 3 logements dans de nouvelles constructions, de préférence en rez-de-chaussée, avec respect des caractères et des volumes existants des constructions sises le long de la Rue du Château, avec matériaux durables et orientation Est/Ouest ou Nord/ Sud, et affirmation de la présence du végétal, création d'un chemin entre la Rue du Château et les terrains situés en arrière de la parcelle cadastrée OC21

- **aménagement** : composition urbaine compacte et paysagère : constructions en prolongement de l'existant, logique d'ensemble, préservation des

boisements existants, végétalisation des espaces extérieurs, clôture en haies végétales avec possibilité de grillage ou muret, préservation d'un large espace paysager non bâti existant

- **transports et déplacements** : création d'un accès style « un chemin dans les bois »

- **prise en compte environnementale et durable** : affirmation de la présence du végétal, avec maintien des arbres existants et acceptation des végétaux sur les murs, gestion différenciée des espaces verts, compostage sur site des déchets verts,

- **valorisation du potentiel climatique de la parcelle** avec orientation Ouest-Est ou Nord-Sud des bâtiments « traversants »

- **échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation** : dès l'entrée en vigueur du PLU

- **schéma d'aménagement en couleurs**, avec principe de liaison, bâti à rénover et espace paysager planté

Après lecture du Projet d'Aménagement et de Développement Durable/PADD et des 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation/OAP, il s'avère que les objectifs de ces 2 OAP sont en correspondance étroite avec le contenu du PADD.

Si les surfaces à urbaniser autorisées à hauteur de 1,14 hectares correspondent bien à 5% des surfaces déjà urbanisées selon le SDRIF, il convient de préciser qu'avec les zones déjà urbanisées dans les 2 OAP, à hauteur de 0,61 hectares pour l'OAP n°1 et à hauteur de 0,8 hectares pour l'OAP n°2, soit 1,41 hectares de zones déjà urbanisées pouvant se densifier, l'ensemble permet d'atteindre 2,48 hectares constructibles, dont 1,44 hectares de densification réelle pour l'OAP n°1 (0,61 hectares déjà artificialisés à densifier + 0,83 hectares d'extension à urbaniser sur des terres agricoles) et 1,04 hectares de densification réelle pour l'OAP n°2 (0,8 hectares déjà urbanisés à densifier + 0,24 hectares d'extension à urbaniser sur des terres agricoles et naturelles) et non 0,32 comme indiqué/erreur de calcul.

Mais, en effet, les seules surfaces nouvelles à urbaniser dans les 2 OAP sont en bien correspondance avec les 5% autorisés : 0,83 + 0,24= 1,07 hectares.

- le Règlement et les Documents graphiques sous le titre « Plan Local d'Urbanisme/ Révision n°1/ Arrêt du projet » :

- en pièce 5-1 : le Règlement :

- de la page 5 à la page 25 : **un lexique alphabétique** avec croquis

- de la page 27 à la page 36 : **les Dispositions générales** : champ d'application et portée du règlement, rappel des documents obligatoires pour les demandes d'autorisations de sol, portée du règlement avec les législations relatives à l'occupation des sols, la division du territoire en zones, les documents graphiques, le corps des règles, un tableau en 2 pages des définitions des destinations et sous-destinations, liste des dispositions avec explications (adaptations mineures, protection vis-à-vis des risques et nuisances avec 4 secteurs déterminés, dispositions relatives aux servitudes de cours communes, parc de stationnement, divisions, et eaux pluviales)

- de la page 37 à la page 100 : **Dispositions applicables aux zones urbaines** : **UA** (tissu urbain historique de Villeziers), **UB** (hameau de la Gâtine quartier résidentiel à dominante pavillonnaire), **UC** (tissu urbain historique du Village, à dominante de longères), **UX** (centre commercial Les Ulis), **avec chapitre dédié à chacune des zones** : définition de la zone, destination des constructions, usages des sols et natures d'activité avec tableau permettant de cibler ce qu'il est possible de faire ou non, caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère avec croquis des implantations possibles pour les zones d'habitat, tableaux relatifs aux normes de stationnement des véhicules motorisés et des vélos, équipements et réseaux

- de la page 101 à la page 134 : **Dispositions applicables aux zones à urbaniser** : **AUa** (secteur d'extension urbaine à l'est du hameau de Villeziers), **AUb** (secteur d'extension au hameau Le Village), **avec chapitre dédié à chacune des zones urbaines à urbaniser** : zones selon les mêmes déclinaisons que pour les zones urbaines ci-dessus

- de la page 135 à la page 146 : **Dispositions applicables à la zone agricole A** (espaces cultivés ou ouverts qui sont à préserver en raison de leur potentiel agronomique, économique et paysager) **avec un sous-secteur Aa correspondant à La Grange aux Moines** (cessation de l'activité agricole, qualité patrimoniale des bâtiments), les dispositions applicables étant énoncées selon les mêmes déclinaisons que pour les zones urbaines citées avec prise en compte de la spécificité de la zone Aa

- de la page 147 à la page 161 : **Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières N**, **avec un sous-secteur Na correspondant au château et à ses abords**, les dispositions applicables étant énoncées selon les mêmes déclinaisons que pour les zones urbaines citées avec prise en compte de la spécificité de la zone et de son secteur Na

- en page 163 : **Annexe : liste du bâti à protéger** au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, avec 5 typologies de bâti, ainsi que la mairie-école et le lavoir, le château étant quant à lui classé aux Monuments Historiques.

- **en pièce 5.2 : Les documents graphiques, en couleurs, avec légende détaillée et tableau des 4 emplacements réservés** (destination, bénéficiaire, parcelle, superficie), à compter de la page 165 :

- **en pièce n°5.2.3 : Plan Sud au 1/2000^{ème} « Hameau Le Village »**

- **en pièce n°5.2.4 : Plan Nord-Est au 1/2000^{ème} « Hameau La Gâtine »**

- **en pièce n°5.2.1 : Plan général au 1/5000^{ème}**

- **en pièce n°5.2.2 : Plan Nord au 1/2000^{ème} « Hameau Le Villeziers »**

- Liste des Servitudes d'Utilité Publique sous le titre « Plan Local d'Urbanisme/ Révision n°1/ Arrêt du projet »

- **en pièce n°6.1.2 : Plan des Servitudes d'utilité Publique au 1/5.000^{ème}, en couleurs**

- **en pièce n° 6.1.3 : Protection des monuments historiques classés ou inscrits (SUP AC1) : document AC1/Monuments historiques/Généralités/ Loi du 13 Décembre 2013, décret du 18 Mars 1924, décret n°70-836 du 10 Décembre 1970**

- **en pièce n° 6.1.4 : Maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz (SUP Cana) : Arrêté préfectoral n° 2015-PREF/DRCVL/BEPAFI/SSPILI/790 du 29 Octobre 2015 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune de St Jean-de-Beauregard + carte en couleurs**

- **en pièce n° 6.1.5 : Informations SUP 13 (construction et exploitation des canalisations de transport de gaz) : lettre de GRT gaz du 09/08/2018 avec fiches d'information (sur les servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation, d'implantation et de passage avec tableau de synthèse des distances SUP, plan des canalisations existantes et projetées)**

- **en pièce n° 6.1.6 : Ligne électrique aérienne SUP 14, avec notice « format, projection », lettre RTE avec les observations sur le règlement du PLU, la liste des 4 servitudes, une remarque importante relative à l'espace boisé classée, une note d'information, une carte, des recommandations à respecter aux abords des ouvrages électriques, une plaquette « consultez RTE »**

- **en pièce n° 6.1.7** : Plan de Prévention des Risques Naturels prévisionnels d'Inondation (SUP PM1) : Arrêté inter-préfectoral n°2017-DDT-SE-436 du 16 juin 2017 portant approbation du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation des cours d'eau de l'Orge et de la Salmouille dans les départements de l'Essonne et des Yvelines, avec cartographie, notice de présentation du Plan de Prévention de 68 pages, et document « Bilan de la concertation » de 20 pages accompagné de nombreux documents relatifs à cette concertation publique concernant l'élaboration du PPRi de l'Orge et de la Salmouille (de 2013 à 2016)

- **en pièce n°6.1.8** : Servitudes Aéronautiques de balisage et de dégagement (SUP T4 et T5) : plans, notice rappelant les servitudes liées aux lignes électriques haute et très haute tension

- **en pièce n° 6.2**: Périmètre de droit de préemption urbain : sans document

- **en pièce n°6.3**: Lettre du 26 Décembre 2018 de la DDT/Service environnement accompagnant l'Arrêté Préfectoral n°2018-DDT-SE-N° 489 du 20 décembre 2018 portant approbation des cartes de bruit stratégiques relatives aux grandes infrastructures routières départementales, nationales et autoroutières (conçues et non conçues) dont le trafic annuel est supérieur à 3 millions de véhicules dans le département de l'Essonne avec 8 cartes de bruit des infrastructures routières

- **en pièce n°6.4** : Annexes sanitaires avec :

- **en pièce n°6.4.1** : Notice sanitaire : sommaire, eau potable (alimentation, compétences et politiques locales, production, transport et distribution, qualité de l'eau avec extrait de la qualité de l'eau distribuée à St Jean de Beauregard, prix de l'eau potable), assainissement (gestion, le SIAHVY avec compétences en gestion de stations d'épuration, SIAAP et compétences de dépollution des eaux usées et industrielles, réseau d'assainissement avec collecte, traitement des eaux usées, gestion des eaux pluviales, prix de l'assainissement), gestion des déchets (planification, Plan Régional de Réduction des Déchets en Ile de France/PREDIF, Plan Régional de Préventions et de Gestion des Déchets de Chantier d'Ile de France/PREDEC, gestion des déchets avec cartographie /SIREDOM et notice sur la collecte sélective au porte à porte, les installations de traitement et statistiques des flux entrants en 2019

- **en pièce n° 6.4.2** : 3 plans des réseaux d'assainissement/SUEZ et 1 plan du réseau d'eau potable.

Après lecture de l'ensemble des pièces constituant la Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme, le contenu de ce dossier de révision est conforme aux prescriptions de l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, avec une bonne interaction entre chacune des différentes pièces.

En ce qui concerne les documents graphiques, j'ai relevé que la trame en bleu clair des emplacements réservés n'était pas d'une grande lisibilité pour tout public.

2) ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

A) Désignation du Commissaire-Enquêteur :

Dans le cadre de cette demande de Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de St Jean-de-Beauregard, il s'agit d'un document d'urbanisme qui sera modifié pour l'ensemble des pièces le constituant.

Menée par un Commissaire-Enquêteur, celui-ci, à la demande de Monsieur le Maire, porteur du projet, est désigné par le Tribunal Administratif dont dépend la commune, et donc par Monsieur le Premier Vice-Président du Tribunal Administratif de Versailles qui, par décision n° E22000043/78 du 18 Mai 2022, m'a désigné en tant que Commissaire-Enquêtrice.

B) Modalités de l'enquête :

Après réception de cette décision, j'ai pris contact téléphoniquement avec les services de la commune de St Jean-de-Beauregard, en vue d'une prise de contact pour préciser les conditions de cette enquête publique.

Cette réunion préalable d'information et d'échange s'est tenue le 13 Juin 2022 de 10h30 à 11h 30, d'une part en Mairie, et d'autre part sur le territoire de la commune pour une visite des lieux, en présence de Monsieur François COUTURIER, 1^{er} Adjoint au Maire.

A été abordée la présentation générale du dossier soumis à cette enquête publique et a été précisé que les dossiers format papier et format dématérialisé en consultation seront disponibles en Mairie, sans qu'une dématérialisation totale ne soit prévue, la strate démographique de la commune, inférieure à 500 habitants, lui permettant de ne pas souscrire à cette obligation selon le Centre Interdépartemental de Gestion/CIG de Versailles.

Au cours de cette réunion,

- **a été rappelée la spécificité de la commune de St Jean-de-Beauregard**, commune rurale de moins de 500 habitants adhérente au Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse et donc à sa charte,

- **ont été précisés les enjeux de cette commune**, marquée par de nombreuses servitudes d'utilité publique dues à sa situation géographique à proximité de la ville des Ulis et des voies de circulation reliant « La Francilienne »,

- **a été mise en évidence la volonté de la Municipalité de dynamiser la commune, dans le respect des objectifs de la Loi ALUR, de la Charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse/PNRHVC, de la Loi Climat et Résilience, et des orientations du SDRIF. La réunion a également porté sur les modalités de mise en place de l'enquête publique, qui précisent, dans l'Arrêté municipal n°2022-14 du 19 Mai 2022 :**

- **l'objet et l'intérêt général du projet de la Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme**

- **les conditions de consultation du dossier d'enquête publique et du registre pour le public** : dans le respect des mesures sanitaires, les documents seront consultables aux heures et jours d'ouverture de la Mairie, sous format papier, et sous format numérique avec poste informatique accessible au public et adresse Internet à l'adresse suivante : <https://www.mairie-saintjeandebeauregard.fr>

- **la possibilité, pour le public, de consigner ses observations** dans le registre papier ou par courriel à l'adresse suivante : secretariat@stjean91.fr, de les envoyer par courrier à l'attention de la Commissaire-Enquêtrice au siège de l'enquête publique en Mairie, et ce jusqu'au dernier jour de l'enquête, soit le jeudi 30 Septembre 2022 avant 17h.

- **sur les dates de l'enquête, du 13 juin 2022 au 13 Juillet 2022, soit durant 31 jours consécutifs, ainsi que sur le choix des 5 permanences, et ce en Mairie :**

- le lundi 13 Juin 2022, de 14h30 à 18h

- le mercredi 22 Juin 2022, de 14h30 à 16h30

- le jeudi 30 Juin, de 16h à 19h

- le mardi 5 Juillet, de 15h à 17h

- le mercredi 13 Juillet, de 15h à 17h.

- **la consultation du rapport et des conclusions de la Commissaire-Enquêtrice durant un an à compter de la date de clôture de l'enquête**, aux jours et heures d'ouverture habituels de la mairie.

L'ensemble des pièces du registre d'enquête publique ayant été vérifié et finalisé le 13 Juin 2022 au matin, soit avant la première permanence en après-midi, j'ai pu le parapher et le signer. J'ai donné quelques explications sur la tenue des dossiers, sur le suivi du registre des observations du public au jour le jour principalement en dehors de la présence de la Commissaire-Enquêtrice.

J'ai également demandé les attestations d'affichage de l'avis d'enquête publique sur les panneaux administratifs de la commune, ainsi que l'attestation de parution dans 2 journaux.

Celles-ci m'ont été remises en cours d'enquête publique.

Avant la première permanence, j'ai vérifié l'affichage de l'avis d'enquête sur les panneaux administratifs dont celui en Mairie.

En ce qui concerne la concertation publique, celle-ci n'a pas fait l'objet d'un cadre précis, mais d'une mise en place dès la délibération du Conseil Municipal du 15 Octobre 2018 « tout au long de la procédure d'élaboration du PLU » jusqu'à cette présente enquête publique, et ce via une Commission Municipale d'Urbanisme chargée du suivi du PLU.

C) Concertation préalable et publicité de l'enquête :

Compte tenu du fait que la concertation avec le public était toujours en cours depuis la décision de lancer la Révision n°1 du PLU par délibération n°2018-10/28 du 15 Octobre 2018, celle-ci n'a toutefois pas donné de suites durant cette enquête.

Conformément aux dispositions règlementaires, ont été mis en place, par la mairie :

- la publication de l'avis au public dans les journaux : une première fois au moins 15 jours avant le début de l'enquête, puis dans les 8 jours après le début de l'enquête :

- « La Semaine de l'Île de France/Essonnes, Val d'Oise, Yvelines » des 24 Mai 2022 et 14 Juin 2022

- « Le Républicain de l'Essonne » des 26 Mai et 16 Juin 2022

- l'attestation d'affichage de l'avis d'enquête publique réglementaire jaune sur les 5 panneaux administratifs de la commune du lundi 30 Mai 2022 au mercredi 13 juillet 2022, établie par Monsieur François FRONTERA, Maire de St Jean-de-Beauregard le 13 Juillet 2022. Il n'y a pas eu d'affichage sur panneau électronique, la commune n'en possédant pas.

- l'affichage de l'avis d'enquête sur le site Internet de la Mairie

- l'avis d'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune établi par Monsieur le Maire le 30 Mai 2022, rappelant les 2 réunions de concertation de juillet et novembre 2021, l'arrêt du projet de révision du PLU en février 2022, la prescription de l'enquête publique par arrêté municipal de mai 2022, les dates de l'enquête publique, la nomination de la Commissaire-Enquêtrice et ses permanences en mairie, les modalités du dépôt des observations, et la mise à disposition du dossier en mairie et sur le site internet de la mairie (<https://mairie-saintjeandebeauregard.fr>)

Des informations complémentaires n'ont pu être faites à l'initiative de la commune, dans son journal local, celui ne paraissant que 4 fois/an dont une ayant été faite quelques semaines avant la mise en place de cette enquête.

D) Suivi de l'enquête :

En ce qui concerne les conditions d'accueil du public en mairie : le dossier était consultable en mairie, au Service Urbanisme, situé en rez-de-chaussée accessible aux PMR par une rampe d'accès.

Le dossier était complet, avec ajouts de documents en fonction de leur arrivée, comme la 2^{ème} publication de l'avis d'enquête publique dans les journaux, y compris sur le site dématérialisé afin de répondre aux obligations de consultation par voie électronique dans le cadre des enquêtes publiques.

En ce qui concerne le suivi de la tenue du registre d'enquête publique par le personnel, j'ai rappelé que, journallement, il devait indiquer la date et l'absence éventuelle d'observation du public par l'annotation « sans observation », et vérifier, lors du dépôt d'une observation, que le contributeur avait bien mis son nom, son prénom et son adresse de façon lisible, ainsi que sa signature.

En ce qui concerne la participation du public :

La communication ayant été convenablement faite, le public de cette petite commune rurale s'est toutefois impliqué de façon relativement satisfaisante, avec 12 contributions sur le registre papier, y compris les courriels, lesquels ont été tirés sur papier et insérés dans le registre, de même que le seul courrier arrivé en lettre suivie en Mairie.

Au cours de l'enquête publique, après ma 3^{ème} permanence, j'ai rencontré, à ma demande, le Maire, Monsieur François FRONTERA, qui m'a exposé l'intérêt de ce projet au regard de la problématique de la commune et ce de 19h à 19h30 :

- préservation et valorisation des paysages agricoles et naturels, ainsi que du patrimoine bâti traditionnel d'origine rurale,

- avec prise en compte des dispositions de la Loi ALUR dans le domaine de l'offre diversifiée de logements en vue d'atteindre environ 600 habitant en 2030, et celles de la Charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse/PNRHVC dans le domaine du patrimoine naturel, et ce dans le respect des objectifs du Schéma Directeur de la Région Ile de France, qui accorde à la commune une extension de 5% de la surface à urbaniser, soit 1,14 hectares.

A cet effet, je précise les objectifs du SDRIF/édition 2017 qui abordent en particulier les points suivants : améliorer le parc de logements , optimiser les espaces urbanisés, limiter la consommation d'espaces ouverts, préserver les paysages et faire entrer la nature en ville, préserver la production agricole et forestière, préserver la ressource en eau, limiter les pollutions (air, nuisances sonores), limiter les risques technologiques et naturels (risque inondation), développer les énergies renouvelables (énergie de récupération).

Ces objectifs sont d'ailleurs respectés dans ce dossier de Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

- présence du château classé « monument historique » et de son jardin classé en « jardin remarquable »

- très nombreuses Servitudes d'Utilité Publique, impactant les possibilités de constructibilité

- volonté de conforter la dynamique locale et la qualité de vie tout en respectant les indications, à l'horizon 2030, du Schéma Directeur de la Région Ile de France /SDRIF, la commune de St Jean-de-Beauregard y étant classée en « bourgs, villages, hameaux », et la nouvelle urbanisation étant ainsi limitée à hauteur de 5% de l'espace urbanisé actuel :

- avec une urbanisation en léger décalage avec les enveloppes urbaines définies au plan du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse et en accord avec lui, pour passer de l'actuel classement en A (zones agricoles) en AU (zones à urbaniser) sur le secteur de Villezières-Sud avec l'OAP n°1

- avec une démarche patrimoniale pour l'urbanisation du secteur concernant les dépendances du château, avec l'OAP n°2 « Le Village », avec réhabilitation et préservation du bâti ancien, et 2 à 3 logements en continuité des constructions existantes.

E) Clôture de l'enquête et modalités de transfert du dossier et du registre :

Pour la 5^{ème} et dernière permanence du mercredi 13 Juillet 2022 de 15 à 17h, aucun public ne s'étant présenté, **j'ai pu disposer dès 17h du registre et du dossier, les vérifier, et les clore, en présence de Madame SAVIGNÉ, du service Urbanisme, de 17h à 17h30.**

Une date a alors été fixée pour la remise du Procès-Verbal de synthèse des observations du public en fonction des disponibilités de Monsieur le Maire.

F) Relevé comptable des observations, notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse :

Conformément à l'article R.123-18 §2, qui fait obligation au Commissaire-Enquêteur de rencontrer sous huitaine le responsable du projet, à savoir Monsieur le Maire, suite à la réception du registre, **pour lui remettre la retranscription des observations du public accompagnée d'une fiche d'introduction en mains propres, cette rencontre a eu lieu le jeudi 21 Juillet 2022, en mairie de St Jean-de-Beauregard, de 16h à 17h.**

Ce procès-verbal a permis de constater :

- 12 observations, dont :

- 4 observations hors sujet : n° 2, 3, 4 et 7

**- 4 avis favorables ou réputés favorables avec remarques et/ou propositions:
n°1, 5, 8, 12**

→n°1 : Avis favorable avec des propositions de nouveaux tracés de voies routières pour l'accès à l'OAP n°1 « Villeziers Est»

→n°5 : Avis réputé favorable, avec des propositions de jonction de voies, avec plans, et de contournement du hameau de Villeziers, ainsi qu'une note sur les circulations douces à envisager et à améliorer sur la commune

→n°8 : Avis réputé favorable avec une proposition pour décaler la limite de constructibilité de son terrain, situé dans l'OAP « Le Village », dont le zonage passerait de AUb à UC, avec maintien des arbres et des haies

→n°12 : Avis réputé favorable, avec des demandes de précision et d'information technique

**- 4 avis défavorables ou réputés défavorables, avec ou sans propositions :
n°6, 9 et 10, 11 :**

→n°6 : Avis défavorable : contre les nouvelles règles concernant l'inconstructibilité au-delà de la bande des 30m par rapport aux voies de desserte et dans la trame verte et avec la création d'un Espace Paysager Protégé

→ n° 9 et 10 : Avis réputés défavorables, sur l'intérêt de la trame verte, des espaces paysagers protégés/EPP et du projet de zonage AUa du Nord du hameau de Villeziers, avec propositions suivantes :

- exclure les parcelles zonées en UA des EPP, dont la parcelle 543
- profondeur de la trame verte identique pour toutes les parcelles
- mettre les EPP à l'extérieur de la zone UA et donc sur la frange agricole
- refus de la mise en place d'une zone non aedificandi hors la bande des 30m par rapport aux voies de desserte
- trame verte en contradiction avec les objectifs du PADD en ce qui concerne les besoins en logements
- problème du futur zonage en AUa au Nord du hameau de Villeziers : risque de « sur-urbanisation » et nécessité de réfléchir à une 2ème voie de communication depuis l'entrée du Chemin Vert au Sud, à fluidifier et sécuriser les déplacements notamment « doux », et de repenser l'avenir du village vers le Sud d'ici 2030/2040
- mettre un espace boisé en lieu et place du square
- réfléchir à prolonger la trame verte sur la partie Nord/Nord-Est jusqu'à la RD 35

→n° 11 : Avis défavorable, avec demande d'assouplissement de 2 nouvelles règles en zone UA relatives, l'une à l'obligation de s'implanter sur au moins 2 limites séparatives latérales, et l'autre relative à l'obligation de réaliser des toitures à 2 pentes, et ce aux fins de réaliser des projets.

En conséquence, la retranscription des observations du public n'a pas permis de dégager une tendance nette de la population de St JEAN-DE-BEAUREGARD en position favorable ou non au projet de Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme, cette retranscription aboutissant à un équilibre entre les avis favorables et réputés favorables (4), et les avis défavorables et réputés défavorables (4), les 4 autres contributions étant hors sujet.

3) RETRANSCRIPTION ET ANALYSE DES OBSERVATIONS :

Compte tenu de l'obligation de dématérialiser les dossiers d'enquête publique via une adresse électronique dédiée, mais aussi de mettre à la disposition du public à la fois les documents sous format « papier » dans le lieu de permanence du Commissaire-Enquêteur, ainsi qu'un poste informatique pour les personnes ne possédant pas d'ordinateur pour leur permettre de consulter le dossier d'enquête publique dématérialisé et ce avec l'aide de Madame SAVIGNÉ, responsable du service Urbanisme, et de déposer des contributions par courriel, la retranscription des observations du public porte donc sur l'ensemble des observations déposées.

Ainsi, seul un registre papier déposé en Mairie de St JEAN-DE-BEAUREGARD a-t-il été ouvert, les contributions par courriel ayant été imprimées et collées dans ledit registre, de même que la lettre envoyée en courrier suivi.

En conséquence, cette analyse des observations du public ne concerne t'elle que ce registre, accompagnée de mes remarques éventuelles, l'ensemble ayant été remis lors de notre réunion d'échange et d'information avec Monsieur le Maire, **le jeudi 21 Juillet 2022 de 16h à 17h.**

Suite à cette réunion, j'ai reçu ses « Réponses aux observations du public » par courrier en lettre suivie le 29 Juillet 2022, daté du 27 Juillet 2022, ainsi que par courriel daté du 27 Juillet 2022, Monsieur le Maire ayant précisé « que les réponses qui suivent ne portent que sur les 4 remarques en lien avec l'enquête publique qui nécessitent des réponses ».

Ma retranscription des observations du public s'accompagne donc, conformément à la procédure, des réponses de Monsieur le Maire et de ma position personnelle.

REGISTRE DÉPOSÉ EN MAIRIE DE ST JEAN-DE-BEAUREGARD :

REGISTRE UNIQUE

1) Observation de Monsieur BOUSQUET Gérard, demeurant 14 Grande Rue à 91940 St JEAN-DE-BEAUREGARD, lors de la permanence du 13 Juin 2022 :

Monsieur BOUSQUET s'intéresse aux 2 Opérations d'Aménagement Programmées /OAP n°1 et n°2 proposées dans le projet de révision n°1 du PLU, et notamment **à l'OAP n°1 dont l'accès pose problème**, l'OAP n°2 ne concernant que 2 propriétaires et ne suscitant pas d'observations majeures. Il juge le projet de l'OAP.

En ce qui concerne l'OAP n°1 dite « Villeziers Est » :

- **projet ancien datant du PLU de 2008**, inabouti à ce jour faute de consensus entre les propriétaires concernés et nécessitant la création d'une voirie de desserte de la zone à aménager

- **projet actuel de 35 logements à bâtir**, sans vision urbanistique cohérente pour intégrer ce nouveau quartier au reste du hameau et risquant donc l'absence de réalisation

- **rappel des observations émises lors de la Commission d'Urbanisme de Janvier 2022 :**

- **projet inacceptable en l'état :**

- **nécessitant une remise en cause de la desserte routière envisagée**, laquelle nécessite une liaison sur la Grande Rue, à l'Ouest, par une future voie actuellement en emplacement réservé ER n°3, et au Nord, par l'élargissement à 8m du Chemin de la Mare, élargissement à négocier.

- **problème des accès prévus en cas de réalisation** avec « un plan de circulation du bourg » depuis Grivry et le château, et de la transformation de la Place du Lavoir en carrefour central et unique de la circulation dans Villeziers, tant pour relier la Rue de Montjay que la Route vers les Ulis

- **proposition pour désengorger le centre du hameau et redonner à la ferme un rôle de lieu de rencontres :**

- **détournement des véhicules en transit vers la périphérie du hameau** avec prolongation de la Rue de Montjay et de la voie nouvelle jusqu'à la route des Ulis, avec intersection à l'entrée Nord-Est de Villeziers, projets moins longs et moins coûteux que celui, budgétisé, de la rocade vers le château à l'entrée Sud du hameau

- **mettre en emplacement réservé en vue de leur acquisition, en tout ou partie, des 2 parcelles A 436 et A 427 non constructibles**

- **rappel de la séance du Conseil Municipal de Mai 2022 :**

- **insuffisance du projet des 2 voies d'accès pour desservir les 30 logements de l'OAP n°1**, représentant une centaine d'habitants et une quarantaine de voitures, dont le débouché au centre du hameau sur l'unique grande rue à la circulation actuellement difficile, ne fera qu'engorger davantage le cœur du village

- **et donc préconisation de mettre un emplacement réservé sur une parcelle agricole pour un raccordement direct à la route des Ulis de la voie nouvelle vers les nouveaux logements.**

À voir avec le porteur du projet.

Réponse de Monsieur le Maire de St JEAN-DE-BEAUREGARD :

Observation n°1 :

« OAP n°1 : projet sans vision urbanistique cohérente... nécessitant une remise en cause de l'ER n°3 et de l'élargissement du chemin de la Mare...problème de circulation du bourg... Mettre en emplacement réservé 2 parcelles agricoles pour un raccordement direct à la route des Ulis... »

Le schéma d'aménagement démontre au contraire que le projet s'inscrit en continuité avec le reste du village. La réalisation d'une voie nouvelle contournant le centre bourg permettra de solutionner les problèmes de circulation.

Par ailleurs, l'ER n°3 est le seul accès possible vers le coeur du hameau, le reste des terrains le long de la Grande Rue étant urbanisés en continu. Le débouché nord Chemin de la Mare nécessite en effet l'élargissement de ce chemin sur la parcelle A 3 qui aujourd'hui est inconstructible, la voie d'accès ne respectant les exigences du PLU en matière de desserte.

Extrait du règlement ci-dessous :

a. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès et voiries

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité ou dont la viabilité est prévue dans la cadre d'un projet d'aménagement à la charge du bénéficiaire ou le cas échéant dans le cadre d'un projet urbain partenarial

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Il ne sera autorisé qu'un accès véhicule par unité foncière.

Pour les parcelles traversantes donnant sur deux voies, il sera autorisé un accès sur chacune des voies. Les accès devront se faire directement depuis l'espace public. Les voies nouvelles devront se raccorder à leurs deux extrémités au réseau viaire existant sur la commune sur deux voies différentes.

La commune s'est déjà rapprochée du propriétaire de la parcelle A3 pour ce projet d'élargissement du Chemin de la Mare qui se serait dit favorable ; c'est pourquoi, alors qu'il avait été envisagé un temps de l'inclure dans le périmètre de l'OAP ou de mettre un emplacement réservé pour élargissement de la voie, la parcelle n'a pas été intégrée à l'OAP et il n'a pas été mis d'emplacement réservé dans le PLU.

L'aménagement d'une voie à travers champs vers le nord pour rejoindre les Ulis n'a pas été retenu : d'une part aucun aménageur n'aurait pu financer un tel projet routier dans le cadre du bilan d'aménagement de l'opération et d'autre part, la création d'une voie nouvelle à travers champs engendrerait de la consommation de terres agricoles et impacterait très négativement le paysage rural.

Position personnelle du Commissaire-Enquêteur : Rien à ajouter, sinon qu'il apparaît nécessaire de prévoir une nouvelle desserte pour permettre la réalisation de ce projet.

2) Observation de Madame GUÉRIN Gabrielle, demeurant 9, Chemin des Fraisier, « La Gâtine », à 91940 St JEAN-DE-BEAUREGARD, lors de la permanence du 13 Juin 2022 :

Madame GUÉRIN fait une observation en 2 parties au sujet de la parcelle cadastrée 178 dont elle est propriétaire, ayant in fine accepté de préciser sa demande suivante et ce par écrit: pourquoi sa parcelle 178 ne figure-t-elle pas sur l'Arrêté Municipal de 2022, cette parcelle étant en « terrain constructible » donné par la Mairie ?

Voir avec le Service Urbanisme pour la consistance de l'Arrêté Municipal en question. Contribution hors sujet.

Réponse de Monsieur le Maire de St JEAN-DE-BEAUREGARD : / Sans réponse.

Position personnelle du Commissaire-Enquêteur : Rien à ajouter.

2) Observation de Monsieur ZONGHERO Louis, demeurant 24 Grande Rue, à 91940 St JEAN-DE-BEAUREGARD, lors de la permanence du 13 Juin 2022 :

Monsieur ZONGHERO a simplement souhaité préciser les numéros de ses parcelles : A133 et A374.

Voir avec le Service Urbanisme pour cette précision. Contribution hors sujet.

Réponse de Monsieur le Maire de St JEAN-DE-BEAUREGARD : / Sans réponse.

Position personnelle du Commissaire-Enquêteur : Rien à ajouter.

4) Observation de Messieurs DYNINE Jérôme et Michel, demeurant 15 B Grande Rue, à 91940 St JEAN-DE-BEAUREGARD, lors de la permanence du 13 Juin 2022 :

Propriétaires de la parcelle AO 134, Messieurs DYNINE précisent être d'accord pour la transaction totale de la parcelle complète.

Voir avec le Service Urbanisme pour suite à donner. Contribution hors sujet.

Réponse de Monsieur le Maire de St JEAN-DE-BEAUREGARD : / Sans réponse.

Position personnelle du Commissaire-Enquêteur : Rien à ajouter.

5) Observation de Monsieur BOUSQUET Gérard, demeurant 14 Grande Rue à 91940 St JEAN-DE-BEAUREGARD, lors de la permanence du 22 Juin 2022 :

Il s'agit de la deuxième contribution de Monsieur BOUSQUET.

Monsieur BOUSQUET précise en effet qu'il s'agit d'une transmission complémentaire à ses précédentes observations du 13 Juin 2022 et concernant :

- un plan de situation, en couleurs, des voies de jonction proposées pour accéder à l'OAP n°1 et contourner le centre du hameau de Villeziers, sur lequel sont rapportées :

- la voie prévue dans l'OAP n°1,

- la jonction proposée pour desservir l'OAP n°1 sur la parcelle cadastrée A 427 en liaison avec la voie vers le Ring des Ulis,

- la jonction proposée pour contourner le hameau à travers la parcelle cadastrée A 436

- l'indication de 3 voies actuelles : la voie vers le rond-point de l'Essouriau, la voie vers le ring des Ulis, et la voie à travers le hameau destinée à servir d'accès à l'OAP n°1.

- une note sur les circulations douces à St Jean-de-Beauregard : chemins ruraux, sentiers forestiers, bas-côtés, sentes urbaines, trottoirs, pistes... dans laquelle il signale :

- **la difficulté de maintenir les chemins ruraux en leur état d'origine:** désuétude du fait des modifications des habitudes de déplacement, chemins plus ou moins rectifiés dans leur tracé par les engins agricoles pour desservir les champs et également peu à peu labourés et donc en voie de disparition (cas du chemin rural n°4), présence de servitudes pour le passage de canalisations enterrées ou de fossés, mauvais entretien tant de la part des riverains que de la part de la municipalité (cas du CR n°1, chemin de traverse du Bois de St Jean pour rejoindre Janvry)

- **la difficulté du cheminement piéton le long des voies de circulation automobiles, rues et routes :**

- par l'étroitesse, l'encombrement ou l'absence de trottoirs, y compris dans la Grande Rue du hameau de Villeziérs

- par l'étroitesse de la piste récemment tracée sur le bas-côté de la route hameau de La Gâtine/ hameau de Villeziérs : nécessité de marcher en file indienne pour les piétons, et impraticabilité pour les poussettes et les tricycles

- **pour les principaux chemins du patrimoine privé de la commune, légalement ouvertes à la circulation au public, la situation est variable :**

- n°2 et n°3 : utilisés et entretenus

- n°1 dit « du Vieux pavé », de St Jean à Janvry : 6m de large, utilisé et entretenu, sauf du cimetière à la Salmouille, et tracé partiellement modifié

- n° 4 dit « de Villeziérs à la fontaine » qui, historiquement, reliait les 3 hameaux de la commune : inutilisable, étant labouré depuis le cimetière jusqu'au hameau de Villeziérs et depuis le Chemin de la Mare jusqu'au hameau de La Gâtine.

Proposition de le déplacer le long de la route reliant Villeziérs à La Gâtine avec remembrement des terres cultivées.

Voir avec le porteur du projet.

Réponse de Monsieur le Maire de St JEAN-DE-BEAUREGARD :

Observation n°5 : rapport aux circulations douces

La question de l'aménagement ou de l'entretien des chemins ruraux ne rentre pas dans le PLU. Par ailleurs les chemins de circulation agricole doivent être préservés en priorité pour les agriculteurs, même si les piétons peuvent les emprunter pour la promenade.

L'entretien des différents chemins communaux ne relève pas du PLU. Il n'a pas été envisagé de mettre de nouveaux emplacements réservés pour la création de nouveaux chemins.

Position personnelle du Commissaire-Enquêteur : Le PLU n'étant en effet pas compétent pour gérer les aménagements et l'entretien des chemins ruraux, il serait toutefois intéressant de prévoir une réflexion au niveau communal sur ces points soulevés, qui déterminent le niveau de qualité des circulations douces sur le territoire.

6) Observation de Monsieur et Madame Rémy LECOUTEUX, demeurant 58 Grande Rue-Villeziers à 91940 St JEAN-DE-BEAUREGARD, le 23 Juin 2022 :

Monsieur et Madame LECOUTEUX rappellent qu'ils sont propriétaires de la parcelle cadastrée n° 531, classée en zone UA au PLU existant et au PLU en cours de révision. Après lecture du projet de Révision du PLU, ils relèvent les modifications des règles suivantes ...

- en Pièce n°5.1 Règlement :

- en page 41 : « Implantation des constructions/Par rapport aux voies emprises publiques »/ **Nouvelle règle** « Interdire les constructions principales au-delà de 30 mètres des espaces de desserte »

- **détournement des véhicules en transit vers la périphérie du hameau**

- en page 48 : « Sites et secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme » /« Les espaces protégés-trame verte »/ **Nouvelle règle** : « Aucune construction n'est autorisée, sauf celle de stockage d'outillage (emprise au sol maximale de 5m²).

... dont découlerait la création d'un « Espace paysager protégé » tel que cela apparaît en Pièce n°5.2.2 : Plan Nord-Hameau de Villeziers .

En conséquence, ils attirent l'attention sur :

- le fait que cet espace vert protégé empièterait sur leur fond de jardin sur une profondeur d'environ 13 à 18m, qui reste à préciser

- que leur parcelle classée en zone UA deviendrait non urbanisable de part l'interdiction de construire au-delà de la zone des 30m des espaces de desserte et de part la création de cet espace paysager protégé

- que, malgré ces restrictions de constructibilité, la parcelle, restant en zone UA, générerait toujours des taxes foncières, alors que sa valeur financière serait fortement diminuée.

et indiquent qu'ils s'opposent à la mise en place de ces 2 nouvelles réglementations.

Voir avec porteur du projet.

Réponse de Monsieur le Maire de St JEAN-DE-BEAUREGARD :

Observation n°6 : Interdiction de construire au-delà de 30m et EPP en fond de jardin
(EEP = Espace Protégé Paysagé)

Les règles s'attachent à préserver le caractère et l'identité rurale du hameau. Les règles d'implantation des constructions visent à maintenir la continuité bâtie le long de l'espace public, en accord avec le paysage existant. La bande de 30 mètres permet de préserver les jardins en fond de parcelle et ainsi traiter qualitativement la limite avec l'espace agricole.

Elle évite également l'implantation de constructions en second rang réalisées au coup par coup qui génèrent une succession de portails le long des voies et nuisent au fonctionnement urbain. (*Problèmes de circulation et de stationnement*).

Position personnelle du Commissaire-Enquêteur : Rien à ajouter.

7) Observation de Monsieur Michel BOUVRAIN, pour le compte de sa fille Florence, gérante de la SCI FCD 2, lors de la permanence du 05 Juillet 2022 :

Monsieur BOUVRAIN souhaite connaître la constructibilité éventuelle de la parcelle A3 longeant le Chemin rural menant aux champs et aussi au hangar agricole un peu plus loin. Sa demande est complétée par un extrait du cadastre, section A, feuille 000A01, le terrain en question étant notamment bordé par le Chemin de la Mare.

Voir avec le Service Urbanisme pour la constructibilité de cette parcelle.

Contribution hors sujet.

Réponse de Monsieur le Maire de St JEAN-DE-BEAUREGARD : / Sans réponse

Position personnelle du Commissaire-Enquêteur : Rien à ajouter.

8) Observation de Madame de GUITAUT, demeurant 7 Rue du Château à 91940 St JEAN-DE-BEAUREGARD, le 11 Juillet 2022 :

Madame de GUITAUT, propriétaire des parcelles cadastrées OC44, OC46, C15, C16 et C17 pour une superficie de 15.253 m² et concernées par le projet de révision n°1 du PLU, fait part des remarques suivantes ...

... actuellement :

- **limite de constructibilité fixée au ras de la longère** à rénover et de sa grange accolée, sans tenir compte de l'existant sur le terrain, à savoir un mur en limite des parcelles C16 et C15, ouvert sur 3m, et pré-existant en 1802

- **zonage des parcelles en AUb**

- **projet au projet de PLU Révision n°1 : zonage en UC**

- *parcelles incluses dans le Parc National de la Haute Vallée de Chevreuse/PNRHVC, qui souhaite maîtriser l'urbanisation*

... et propose, pour organiser l'avenir en préservant le caractère exceptionnel de l'OAP « Le Village », de diviser son terrain, compte tenu du projet de classer les parcelles actuellement en AUb en UC, ce qui réduit considérablement leur constructibilité, en calant la limite de constructibilité actuelle sur celle des parcelles C20 et C21 de la zone AUb et en maintenant les arbres et haies existants.

Les remarques sont accompagnées d'un extrait de plan, sur lequel sont indiqués le projet de la mise en zone UC, en bleu, et la demande de Madame de Guitaut, en rouge.

Voir avec le porteur du projet.

Réponse de Monsieur le Maire de St JEAN-DE-BEAUREGARD :

Observation n°8 : La propriétaire des parcelles OC44, OC46, C15, C16 et C17 au hameau " Le Village " demande à ce que la zone UC soit étendue au sud pour rendre constructible le terrain situé derrière sa maison.

La limite de constructibilité du plan de parc du PNRHVC ayant déjà été dépassée dans le cadre du projet de PLU arrêté par dérogation pour permettre la réhabilitation de la longère très abîmée, le PNR et l'État s'opposent à donner une dérogation supplémentaire, ce d'autant que ce secteur historique de la commune a vocation à être préservé dans ses limites actuelles.

Position personnelle du Commissaire-Enquêteur : Rien à ajouter.

9 et 10) Observations de Monsieur et de Madame Roger POIRIER, demeurant 64 Grande Rue à 91940 St JEAN-DE-BEAUREGARD le 12 Juillet 2022 :

À noter : Arrivée en Mairie le 12 Juillet 2022, la lettre est datée du 07 Juillet 2022, avec les signatures respectives de Monsieur et Madame POIRIER, sous envoi postal en lettre suivie à l'attention de Madame la Commissaire-Enquêtrice.

Monsieur et Madame POIRIER font part d'un certain nombre de remarques et de propositions :

- sur les espaces paysagers protégés et la trame verte :

- rappel du rôle de la trame verte en tant qu'espace de transition entre zone urbaine et zone agricole

- et donc propositions suivantes :

- englober la totalité des parcelles bâties, y compris les zones modifiées (cas de l'école et son projet d'extension, cas des pavillons du Chemin Vert, des constructions nouvelles au Nord et au Nord-Est /Villeziers) dans cette trame verte, le plan pièce 5.2.2 du PLU/hameau de Villeziers ne les faisant pas apparaître

- de mettre en conformité le PLU, le cadastre, et les documents d'urbanisme avec les permis et les DP antérieurs (avec un exemple datant du 23 Mai 2006 et concernant la parcelle 543)

- de faire en sorte que les espaces paysagers protégés n'empiètent pas sur les parcelles situées à l'intérieur de la zone UA, et donc d'exclure la parcelle 543 de cette trame

- de limiter la profondeur de la trame verte avec profondeur identique pour toutes les parcelles par souci d'égalité sur la valeur patrimoniale des fonds, entre propriétaires limitrophes et non limitrophes de cette trame

- positionner les espaces paysagers protégés à l'extérieur de la zone UA et donc sur la frange agricole, qu'il convient aussi de protéger de l'urbanisation galopante de la ville voisine

- sur la demande de reclassement de la parcelle A 418, actuellement en zone agricole au SDRIF suite à une erreur d'analyse des vues satellites, en zone UA de Villeziers avec future trame verte, et notamment rappel de son entretien à titre temporaire par un agriculteur voisin et de sa restitution à première demande avec remise en état dans son état d'origine, rappel de l'interdiction des friches urbaines et de l'obligation d'entretien par leur propriétaire

- sur l'implantation des constructions et le projet de zone non aedificandi à l'extérieur de la bande des 30m des voies de desserte :

- contre la création d'une zone non aedificandi en dehors la bande de 30m des voies de desserte, une densification contrôlée du tissu urbain devant être possible par division des parcelles et constructions en fond de parcelle pour répondre à la Loi ALUR

- **problème de la trame verte** qui, ajoutée à la zone non aedificandi, diminue la constructibilité des parcelles et rend les propriétaires inégalitaires entre eux selon leur situation géographique respective en zone UA **et problème de la distorsion entre ce projet et les objectifs du PADD/** « Répondre aux besoins des habitants, garantir une offre en logements diversifiés..., permettre l'évolution du parc existant en autorisant extensions, divisions et densification en quartiers pavillonnaires... »

- **proposition : limiter l'emprise au sol des constructions** à 40 ou 30% avec critères architecturaux et paysagers respectant les critères du bâti traditionnel et les critères du PNR (constructions nouvelles ou modifiées, bâti ancien réhabilité...)

- **sur le projet de la zone AUa au Nord du hameau de Villezières** : projet jusqu'alors inabouti, les problèmes étant les suivants : urbanisation concentrée au Nord, services vitaux situés au Sud et donc excentrés, avec difficulté de communication par la seule desserte à double sens de la Grande Rue, tant pour la circulation que pour le lien social entre habitants actuels et futurs, et donc **repenser l'avenir du village et sa qualité de vie** en évitant la « sur-urbanisation de sa zone Nord », en favorisant les échanges entre habitants anciens et nouveaux, en recentrant les services vitaux au cœur du village, et en prévoyant une extension naturelle de l'urbanisation vers le Sud :

- avec une réflexion sur une 2^{ème} voie de communication, dont l'amorce est donnée au Sud par l'entrée du Chemin Vert, avec ré-étude de son tracé et de ses débouchés potentiels, pour mieux desservir les équipements et la future zone AUa, avec des déplacements sécurisés pour les piétons, les cycles et les véhicules lors de la traversée du bourg

- avec un espace boisé en lieu et place du square, et une réflexion sur la possibilité de prolonger la trame verte en projet sur l'ensemble de la partie Nord/Nord-Est jusqu'à la RD35 afin de protéger le nord du hameau de la poussée du front urbain de la ville voisine

Voir avec le porteur du projet pour l'analyse de ces propositions, avec la vérification suivante si possible : il serait intéressant de connaître la date de réalisation des vues satellites lors de l'élaboration du SDRIF, ainsi que la date à laquelle cette parcelle était cultivée par l'agriculteur voisin, lequel devra « remettre la parcelle en son état d'origine » et

ce « à première demande », ce qui laisse entendre que cette parcelle pouvait être en culture au moment des relevés par satellites.

Réponse de Monsieur le Maire de St JEAN-DE-BEAUREGARD :

Observation 10 :

EPP et Trame Verte : les parcelles bâties sont globalement bordées d'un EPP en limite ville- campagne. Pour les parcelles situées au sud de l'école dont l'EPP avait été oublié, cet oubli sera rectifié.

Mise à jour du cadastre : le cadastre est mis à jour par les services fiscaux et est disponible sur leur site au format SIG. La commune ne peut utiliser que ces fichiers pour faire les documents graphiques de son PLU.

EPP en zone UA : l'objet de ces EPP est de traiter de façon paysagère la limite des secteurs urbanisés avec la plaine agricole. Il n'y aurait pas de sens à protéger les terres agricoles par un EPP et de réduire les espaces cultivés.

Limiter la profondeur des EPP : Il est proposé de réduire la largeur des EPP de façon sensiblement équivalente sur l'ensemble des parcelles de la zone UA. Le document graphique du PLU sera modifié dans ce sens.

Le Front Urbain d'Intérêt régional prévu au SDRIF limite l'urbanisation à la ville des Ulis ; toute extension vers le sud est proscrite dans le PLU.

Reclassement de la parcelle A 418 en zone UA : Le PLU doit obligatoirement être compatible avec les orientations du SDRIF. Cette parcelle est repérée au SDRIF en zone agricole, le PLU doit s'y conformer.

Suppression de la bande constructible de 30 m : même réponse qu'à l'observation n°6.

Limitation de l'emprise au sol à 40 ou 30% : cette disposition est contraire aux orientations du SDRIF qui favorisent la densification des espaces urbanisés pour limiter la consommation d'espace. La zone UA étant une zone centrale a vocation à pouvoir se densifier dans le respect de l'identité du village. Les EPP et les bandes constructibles permettent de maîtriser au mieux les qualités du paysage et l'identité du lieu.

Zone AU :

L'extension du bourg ne peut se faire qu'à l'intérieur de la limite définie au plan de parc. Les extensions vers le sud en zone agricole protégée ne sont pas autorisées.

Le square en espace boisé :

La destination de l'emplacement réservé n°1 pour un square sera revu pour lui conforter sa vocation d'espace boisé.

Position personnelle du Commissaire-Enquêteur : Rien à ajouter, sinon que le rôle du SDRIF dans la mise en place des documents d'urbanisme et des règles d'urbanisme reste inconnu du grand public, de même que son contenu.

11) Observations de Monsieur Jean-Christophe HOUDIÈRE, demeurant 18 Bis Rue des Alouettes à 91940 GOMETZ-le-CHATEL le 13 Juillet 2022 :

Monsieur HOUDIÈRE, envisageant des projets près de l'Ecole, relève **2 nouvelles règles applicables en zone UA**, qui gêneraient son projet, et pour lesquelles il demande donc un assouplissement pour **l'obligation de s'implanter sur au moins 2 limites séparatives latérales**, ce qui n'est pas le cas pour nombreuses constructions existantes, et **pour l'obligation, hors toitures-terrasses, de réaliser des toitures à 2 pentes**, alors que de nombreuses constructions existantes en ont 3.

Voir avec le porteur du projet.

Voir avec le Service Urbanisme pour l'analyse des règles citées.

Réponse de Monsieur le Maire de St JEAN-DE-BEAUREGARD :

Observation 11 : Règles de la zone UA ne conviennent pas

Le règlement de la zone UA a pour objet de préserver et de valoriser le tissu rural historique du hameau de Villeziens. Ces nouvelles règles vont dans ce sens et visent à exclure le tissu pavillonnaire diffus qui a pu être autorisé précédemment en périphérie du bourg et qui nuit à son identité rurale.

Position personnelle du Commissaire-Enquêteur : Rien à ajouter.

12) Observations de Monsieur AUGIAT, demeurant 5 Route de la Folie-Bessin à 91940 GOMETZ-le-CHATEL le 13 Juillet 2022 :

Monsieur AUGIAT fait des observations suivantes sur **la nouvelle réglementation :**

- du fait qu'il n'y a plus de surface minimum de terrain pour qu'il soit constructible, il propose d'ajouter une phrase pour information

- **en zone UB, en page 58**, « retrait de 1m même pour une annexe » : il pose la question de savoir si la règle des 3 et 4m n'est pas applicable et, **en page 69**, il souhaite des informations sur la façon de dimensionner les capacités de stockage des eaux pluviales.

Il souhaite aussi des informations sur les solutions permettant le recours à la géothermie

Voir avec le porteur du projet.

Réponse de Monsieur le Maire de St JEAN-DE-BEAUREGARD :

Observation 12 :

- Surface minimum pour construire : cette disposition du code de l'urbanisme a été introduite par la loi ALUR de 2014.

- Règles de 3 et 4 mètres applicables pour les annexes ? : Le règlement de l'implantation des annexes est rédigé de la façon suivante : « *Les annexes n'excédant pas 3 mètres de hauteur devront s'implanter sur l'une des deux limites séparatives latérales ou en retrait minimum de 1 mètre.* » Il conviendrait en effet d'apporter une précision sur la surface des annexes de la façon suivante : « *Les annexes n'excédant pas 12 m² de surface de plancher et 3 mètres de hauteur devront s'implanter sur l'une des deux limites séparatives latérales ou en retrait minimum de 1 mètre.* ».

- Capacités de stockage des eaux pluviales : Le dimensionnement du stockage des eaux pluviales est laissé à l'appréciation de chacun et selon son terrain.

- Recours à la géothermie : les renseignements sur les solutions relatives à la géométrie n'ont pas à figurer dans le PLU.

Position personnelle du Commissaire-Enquêteur : Rien à ajouter, mais la correction du mot « géométrie » en « géothermie » dans la phrase « ...sur les solutions relatives à la géométrie » serait la bienvenue.

4) BILAN DE L'ANALYSE DES OBSERVATIONS :

Ainsi...

- avec le travail de mise en place de cette enquête publique, et ce depuis le lancement d'une concertation publique « permanente » depuis la délibération du Conseil Municipal du 15 Octobre 2018 lançant la révision du Plan Local d'Urbanisme, et fixant les modalités pour

accompagner le public tout au long de la procédure d'élaboration de la Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme,

- le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable/PADD qui a suivi l'exposé des orientations générales du futur Plan Local d'Urbanisme par l'agence KR, choisie pour mener à bien son processus de mise en révision, lors du Conseil Municipal du 12 Juillet 2021,

- le bilan de la concertation qui n'a recueilli aucune observation remettant en cause les orientations retenues, et permettant ainsi au Conseil Municipal du 07 Février 2022 d'en tirer le bilan en tant que bilan favorable, d'arrêter le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme afin de le soumettre aux Personnes Publiques Associées/PPA ainsi qu'aux communes limitrophes,

... le public de cette commune rurale de moins de 500 habitants s'est intéressé à cette présente enquête de façon relativement satisfaisante, avec 8 contributions à prendre en compte sur 12, 4 contributions étant hors sujet. Ces 8 contributions se sont réparties à égalité entre les avis favorables et les avis défavorables au projet, et ne permettent donc pas de dégager une position dominante.

Juridiquement, cette enquête publique, dont l'autorité organisatrice est Monsieur le Maire, a respecté l'ensemble des procédures qui lui sont attachées, concernant sa mise en place et sa publicité, conformes à la réglementation en vigueur, y compris dans la dématérialisation des enquêtes publiques : site dématérialisé pour consultation du dossier : <http://www.mairie-saintjeandebauregard.fr> et adresse courriel : secretariat@stjean91.fr

La mise en ligne sur le site Internet de l'ensemble du dossier d'enquête publique pour sa consultation et l'adresse courriel pour le dépôt des observations n'a soulevé aucune observation du public, lequel a surtout utilisé le registre « papier » pour s'exprimer mais aussi les courriels, lesquels ont été réintroduits dans le registre papier après tirages.

La retranscription des observations du public a été conséquente, plusieurs contributions ayant été particulièrement étoffées, y compris avec des plans, croquis et photos.

À noter que le public n'a émis aucune critique au sujet de l'accessibilité du dossier dématérialisé pour le consulter, et de l'adresse courriel qui a d'ailleurs été utilisée.

En ce qui concerne les avis des Personnes Publiques Associées consultées, la lecture et la retranscription de leurs réponses a demandé de l'attention, compte tenu des nombreuses observations et remarques.

Voir détail des réponses des Personnes Publiques Associées sous forme de tableaux en pages 12 à 23 de ce rapport.

Ayant transmis cette retranscription des observations des PPA à Monsieur le Maire de St Jean-de-Beauregard, celui-ci a organisé une réunion avec les Personnes Publiques Associées et son bureau d'études KR, le 06 Juillet 2022, de 15h à 17h45, pour examiner lesdits avis et les prendre ou non en compte avant de soumettre le dossier de Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme au Conseil Municipal.

Cette réunion a donné lieu au compte rendu repris in extenso ci-dessous : à noter que j'ai fait en sorte que le compte rendu apparaisse dans une police d'écriture plus grosse que celle de l'original, et que les observations et les préconisations retenues ou refusées apparaissent en italique de couleur bleue, ceci afin d'en faciliter la lecture.

« COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-BEAUREGARD

RÉVISION DU PLU

Réunion suite avis des Personnes Publiques Associées

6 juillet 2022

Liste des présents :

VILLE :

M Francois FRONTERA	Maire	mairie@stjean91.fr
M Francois DE CUREL	le 1 ^{er} adjoint	
M Franck COUTURIER	Adjoint à l'urbanisme	urbanisme@stjean91.fr

Mme. Monique de Guitaut	Conseillère municipale
-------------------------	------------------------

PNR:

Mme Charlene THOMAS	Chargée d'études urbanisme	c.thomas@parc-naturel-chevreuse.fr
Mme Emma Genty		

DDT de l'Essonne :

Mme Estelle Kuhn
Mme Melanie Fauconnier
M Tristan Deloulme

DSDEN :

Martine Ehram

Chambre d'agriculture :

M David Herman

Commissaire enquêtrice :

Mme Régine Hamon Duquenne

Agence KR :

Mme Karine RUELLAND

Architecte urbaniste directrice d'étude

k.ruelland@agencekr.com

M Etienne GARREL

Urbaniste chargé d'étude

e.garrel @agencekr.com

L'objet de la réunion est d'examiner l'ensemble des avis des Personnes Publiques Associées et de voir la façon de les prendre en compte ou d'y répondre dans le dossier de révision du PLU avant son approbation par le conseil municipal.

Le présent compte rendu expose une synthèse des échanges ayant eu lieu au cours de la réunion et les relevés de décision.

M. Le Maire ouvre la séance à 15h et donne la parole à Mme Karine Ruelland de l'agence KR pour la présentation.

Karine Ruelland rappelle que le projet de PLU arrêté le 7 février 2022 a obtenu un avis favorable de l'ensemble des PPA à l'exception de la Chambre d'Agriculture qui a donné un avis défavorable. Les avis favorables sont accompagnés de réserves ou de remarques qui vont être examinées lors de la présente réunion.

Elle propose d'aborder les principales observations formulées en prenant les pièces du dossier du PLU une à une.

Le rapport de présentation :

Les études d'élaboration du **PLHi** ayant évolué depuis l'élaboration du diagnostic en 2020, il est demandé par l'État qu'une actualisation soit faite sur ce point. De plus, le **PCAET** ayant été approuvé, la date de son approbation devra figurer en page 14 du rapport de présentation.

Le rapport de présentation devra être complété également par l'apport de précision sur *le décompte de la capacité de densification* p83.

Madame Fauconnier précise que le décompte pourra être fait sur la base de ce qui a été fait dans le PLHi : dans les dents creuses, dans les OAP éventuelles et en tenant compte des divisions parcellaires possibles

> Le nouveau dossier de PLHi sera transmis à l'Agence KR afin qu'elle puisse procéder à l'actualisation du rapport de présentation et apporter les compléments demandés sur ce point

> Le PCAET approuvé ou au moins la date de son approbation seront transmis à l'Agence KR

Les emplacements réservés n°1 et n°4: la justification de ces 2 emplacements réservés sera complétée.

- *ER n°1* : L'objectif de la commune est de maîtriser le boisement situé en entrée de ville afin de le pérenniser. Ce boisement est classé en EBC ce qui ne permet pas son aménagement en square public. La commune ne souhaite pas nécessairement faire un square, mais surtout protéger les boisements :

> la destination de l'emplacement réservé n°1 sera donc modifiée dans les documents graphiques du règlement et sa justification reformulée dans le rapport de présentation

- ER n°4 qui a vocation à permettre l'extension du cimetière se trouve dans la lisière des massifs boisés de plus 100 ha au SDRIF. La commune n'ayant pas d'autre endroit pour mettre le cimetière, l'emplacement réservé restera inchangé, mais sera accompagné de préconisations quant à son aménagement futur dans le rapport de présentation.

> L'emplacement réservé n°4 sera inchangé dans les documents graphiques du règlement mais sa justification sera enrichie dans le rapport de présentation

La Chambre d'Agriculture reproche que le **diagnostic agricole** ne soit pas assez développé. L'Agence KR précise que le PLU fait une très large place à la protection des terres et de l'activité agricole sur le territoire de la commune ; les budgets de PLU ne prévoient pas de faire un diagnostic agricole exhaustif, ce qui est sans doute à déplorer.

Monsieur Herman représentant la Chambre d'Agriculture souligne que le repérage des **itinéraires de déplacement des engins agricoles et forestiers** devrait figurer dans le rapport de présentation et que ces itinéraires devraient être reportés sur les documents graphiques du règlement.

Monsieur de Curel souligne qu'il est le seul agriculteur du village et qu'il n'y a pas nécessité de protéger les chemins agricoles dans le règlement du PLU, ceux-ci fonctionnant sans difficulté.

> Le diagnostic et les documents graphiques resteront inchangés sur ce point

Le PADD :

La Région a considéré dans son avis que le Front urbain d'intérêt régional était bien pris en compte dans le PLU.

Néanmoins, si le PADD le protège bien, en revanche, comme le souligne l'État, il ne figure pas sur la carte du PADD.

>le Front Urbain d'intérêt Régional sera reporté sur la carte du PADD comme il figure sur la carte des paysages dans le diagnostic

>Les remarques du PNR sur la protection des arbres fruitiers et des vergers et celles de l'ARS sur les espèces invasives à ne pas introduire seront également ajoutées

Les OAP :

Ajout d'OAP complémentaires

La Chambre d'Agriculture souligne que le PLU n'est pas conforme à la législation en vigueur; en effet, en application de la loi Climat & Résilience du 22 août 2021, la création d'une **OAP trame verte et bleue** est dorénavant obligatoire.

L'Agence KR précise que le PLU a été approuvé début février 2022 ce qui nécessitait que les études soient finalisées à la fin de l'été, soit avant la promulgation de la loi. Par ailleurs le projet de PLU protège très largement la trame verte et bleue. Cette remarque n'a pas été formulée par le Préfet.

> Il est convenu qu'il n'y ait pas une nouvelle OAP TVB dans le PLU

Le PNR a également demandé la création d'une **nouvelle OAP au sud de Villeziers** qui permettrait de favoriser le traitement paysager et les cheminements piétons.

L'agence KR précise que dans ce secteur la ville a un projet d'aménagement d'un bassin d'eau pluviale et la création d'une voie nouvelle pour éviter aux véhicules qui se rendent au château de passer devant l'école. Il était

prévu de mettre des espaces paysagers protégés en limite des terres agricoles pour assurer la transition paysagère ville-campagne; cet EPP a été oublié.

> Il est convenu d'ajouter des EPP dans ce secteur en limite de la zone agricole. De ce fait, la demande de création d'une OAP n'est pas retenue.

OAP n°1 : Villeziers Est

Le PNR demande la suppression des extensions possibles vers l'Est et souligne l'importance de mentionner la gestion des eaux et la création de mares dans le schéma de l'OAP.

L'Agence KR attire l'attention sur le fait qu'il ne faudrait que ce nouveau quartier soit totalement enclavé comme le sont généralement les lotissements des années 70-80. Si l'extension n'est pas envisagée ni envisageable dans le cadre du plan de parc aujourd'hui, il ne faudrait pas que dans 20 ou 30 ans, la commune ne puisse pas s'étendre le cas échéant.

> Il est convenu pour répondre à ces 2 problématiques de dessiner au droit des ouvertures figurant sur le schéma de l'OAP des mares et des espaces verts et de dessiner le principe d'une noue le long de la future voie de desserte.

Concernant la hauteur des constructions, l'Agence KR s'étonne de la demande du PNR qui la fixerait à R+C, soit un maximum de 7 mètres, or les maisons du village comprennent un rez-de-chaussée et un étage surmonté d'une toiture, soit une hauteur de 9 à 11 mètres au faitage aujourd'hui. De plus, pour répondre à la demande de mixité du programme d'habitat il est difficile de remplir cet objectif avec des constructions dont le volume n'excède pas R+ Comble.

> il est convenu de maintenir dans l'OAP la hauteur maximale des constructions à 9m tout en conservant la réglementation à R+ 1+combles, tout comme dans la zone UA,

> Des compléments sur les exigences architecturales et sur les clôtures seront apportés dans l'OAP.

La création d'un cheminement piéton entre plaine agricole et l'OAP a aussi été débattue lors de la réunion. Le PNR y voit une opportunité d'améliorer le cadre de vie et le traitement paysager de l'espace tandis que la commune n'y est pas favorable pour des raisons de sécurité et de pollution via les déchets potentiellement laissés au bord du chemin.

> il est convenu de ne pas créer de chemin en limite de l'OAP et de la plaine agricole

OAP n°2: Le Village

> L'OAP n°2 sera intégrée à la zone UC, la zone 1AUB sera supprimée

Tout comme pour l'OAP n°1, le PNR demande de mentionner la gestion des eaux pluviales et d'ajouter sur le schéma la présence de la mare existante. Il demande également que l'OAP soit enrichie par des orientations en matière d'architecture, d'orientation des constructions notamment.

> La mare sera ajoutée et les orientations sur les exigences architecturales et paysagères seront complétées, notamment pour la réhabilitation de la longère.

> Une zone de constructibilité sera ajoutée.

Le règlement et ses documents graphiques

Les destinations dans le règlement du PLU

L'Etat demande à ce que les destinations des constructions figurant dans le code de l'urbanisme soient respectées. Les caravanes sont des hébergements qui constituent des structures légères accueillant de l'habitat de loisirs ou permanent; il n'est pas possible de les interdire sur l'ensemble de la commune. Une zone au moins devra les autoriser.

Les installations classées ne figurant pas dans les destinations, elles ne peuvent être mentionnées en tant que tel.

La zone UC

En dehors de l'avis des PPA, la commune souhaite exposer une demande d'extension de la zone UC au sud.

Le PNR souligne qu'une dérogation au plan de parc e déjà été acceptée et qu'il ne pourrait y en avoir une nouvelle.

De plus, si le dossier de PLU était modifié il conviendrait de faire un nouvel arrêt du projet.

> *Cette demande particulière relève de l'enquête publique et non de la prise en compte des avis des PPA.*

La zone Agricole :

Suite aux remarques des différentes PPA

> *Il est convenu de supprimer le STECAL Aa et de mettre la ferme en zone A*

> *Les bâtiments de la ferme de la Grange aux Moines protégés au titre de l'article L.151-19 seront identifiés comme bâti agricole pouvant être reconverti*

Le plan de paysage du diagnostic repère des alignements d'arbres qui méritent d'être protégés au titre de l'article L 151.23 du code de l'urbanisme comme le souligne le PNR, tout comme certains arbres isolés et l'allée de tilleuls dans le cimetière.

> *Les protections au titre de l'article L.151-23 seront ajoutées*

La zone N:

Le secteur Na est jugé beaucoup trop important.

Monsieur de Curel, propriétaire du château et adjoint au Maire précise qu'il souhaiterait pouvoir construire 150 m2 pour permettre du stockage dans le secteur d'un ancien verger, classé à tort en espaces boisés classés dans le PLU en vigueur.

Par ailleurs, l'allée de tilleuls doit être protégée en EBC ; dans le document graphique du PLU, elle se trouve dans la lisière.

Aussi il est convenu :

> *De supprimer le vaste secteur Na et de le reclasser en N*

> *D'exposer dans le rapport de présentation la raison de la suppression de l'EBC sur l'ancien verger avec photo à l'appui et d'inscrire une partie de ce terrain en STECAL Na pour permettre la construction de 150 m2,*

> *De mettre l'allée de tilleuls en EBC et de reculer la limite de la lisière des massifs boisés de plus de 100 ha.*

La lisière des massifs boisés de plus de 100 ha

L'État et la Chambre d'Agriculture ont souligné différents oublis dans les massifs boisés et le périmètre des lisières de protection des massifs de plus de 100 ha.

> *Il est convenu de compléter les EBC manquant et de réajuster la lisière sur les documents graphiques.*

Zone non aedificandi « amendement Dupond »

Les services de l'État demandent qu'une zone non aedificandi située le long de la RD 35 classée à grande circulation au nord de la commune soit ajoutée sur le plan de zonage au titre de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

Les avis des PPA mentionnent également quelques ajustements à effectuer dans le règlement, sur les destinations d'une part et sur certaines dispositions réglementaires qu'il conviendrait de reprendre.

En conclusion

L'agence KR transmettra à la commune les documents graphiques modifiés afin de les soumettre aux services de l'État pour avis avant que ne soit approuvé le PLU. Les autres pièces du dossier seront finalisées dans le même sens.

M. le Maire clôt la séance à 17h 45 »

Compte tenu des conclusions de cette réunion, qui répond aux observations des Personnes Publiques Associées citées en pages 12 à 23 de ce rapport, le dossier de Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme devra être repris en totalité par l'Agence KR avant d'être soumis aux services de l'État pour avis et ce avant d'être soumis au Conseil Municipal de St Jean-de-Beauregard pour son approbation définitive.

Juridiquement, cette enquête publique a respecté l'ensemble des procédures qui lui sont attachées et, concernant sa mise en place et sa publicité, conformes à la réglementation en vigueur, y compris sa dématérialisation partielle, sans recours à un prestataire extérieur comme Publilégal pour les dépôts des observations du public sur un registre dématérialisé, compte tenu de la taille démographique de la commune.

En ce qui concerne les documents mis à l'enquête publique, le dossier de Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme a été réalisé par le cabinet d'architectes-urbanistes KR (Karine RUELLAND) sis 13 Rue des Falaises, 75020 Paris, tandis que la concertation publique « permanente » a été du ressort de la Ville de St JEAN-DE-BEAUREGARD.

En ce qui me concerne :

- j'ai relevé que les documents ont rappelé les références juridiques tant pour les articles de loi, qu'aux codes et arrêtés

- j'ai constaté que le dossier était consultable sur Internet avec une adresse dédiée et ce de façon aisée, et que le public pouvait faire part de ses observations par courriel

- j'ai relevé que la MRAe Ile de France avait dispensé ce projet de Révision n°1 du PLU de l'évaluation environnementale, « du fait de son absence d'incidences sur l'environnement et la santé humaine » et ce par avis 2021-6503 du 23 Novembre 2021

- j'ai constaté que l'ensemble de la procédure de mise en Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme avait été respectée, dont la tenue de la présente enquête publique, et qu'elle s'inscrivait dans le cadre de la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 pour « l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové » dite Loi ALUR, du Schéma Directeur de la Région Ile de France (avec la densification « des dents creuses » et la mutabilité des bâtis en milieu urbain), de la Charte du Parc Naturel Régional de la Haute vallée de Chevreuse/PNRHVC à laquelle la commune a adhéré en 2012, et de la « Loi Climat et Résilience » du 22 Août 2021 contre les effets du dérèglement climatique, dont la lutte contre l'artificialisation des sols avec la fixation et le bilan des objectifs de réduction à l'horizon 2030, ainsi que la prise en compte des nombreuses servitudes d'utilité publique qui pèsent sur le territoire communal,

- j'ai constaté la bonne complémentarité interactive entre les documents constituant le dossier de mise en Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme, et ce conformément aux prescriptions de l'article L151-2 du Code de l'Urbanisme, notamment la cohérence entre les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable/PADD et les programmes respectifs des 2 Opérations d'Aménagement Programmées/OAP, le PADD constituant en quelque sorte le socle de l'ensemble de ce dossier de Révision n°1 du PLU, avec des tableaux de synthèse très complets,

- j'ai relevé une bonne compatibilité entre les 2 grandes orientations du PADD, à savoir « valoriser l'identité rurale et patrimoniale de la commune » et « conforter la dynamique locale et la qualité de vie », avec les objectifs du projet communal consistant en une dynamique économique (développement du centre commercial des Ulis dont une trentaine de boutiques sont sur le territoire communal de St Jean-de-Beauregard, projet d'activités nouvelles dont touristiques à la ferme de la Grange aux Moines, projet d'un pôle artisanal innovant à la ferme de Villeziers), ainsi qu'une dynamique via les 2 OAP en vue de densifier les zones déjà artificialisées aux côtés d'une extension maîtrisée de l'urbanisation sur des terres agricoles voire naturelles, afin d'assurer un parcours résidentiel à l'ensemble de sa population à travers une réhabilitation et une valorisation du bâti ancien, la réalisation d'environ 30 logements destinés aux jeunes et aux seniors, mais aussi des lieux de convivialité comme une place publique et des espaces paysagers dans le souci de faire entrer « la nature en ville »

- j'ai relevé une difficulté à repérer les 4 emplacements réservés au plan général du PLU, du fait du manque de lisibilité dû au choix de la couleur en bleu clair

- j'ai relevé une épaisseur variable de la trame verte en lisière d'avec les zones constructibles, sans qu'une explication ait été indiquée sur cette variabilité

- j'ai regretté l'absence de précision sur la typologie des logements à réaliser

- j'ai constaté que le public avait émis des observations et/ou des questions en relation avec l'objet de cette enquête publique pour la majorité d'entre elles, avec un équilibre entre les avis favorables (4) et les avis défavorables (4), les 4 autres contributions étant hors sujet, l'ensemble ne permettant pas de définir une position dominante de sa part sur ce dossier de révision du PLU

- j'ai pris en compte les avis des Personnes Publiques Associées, tant lors de leur consultation suite à la lettre de consultation de Monsieur le Maire du 10 Février 2022, que lors de la réunion du 06 Juillet 2022, **laquelle a eu pour but de trouver une réponse commune à chacune des observations émises, y compris la position de la Chambre Régionale d'Agriculture**

- j'ai eu quelques difficultés à bien cerner les données indiquées sur « les surfaces déjà urbanisées » pouvant se densifier, et les surfaces « urbanisables » relatives aux 2 OAP en extension sur les espaces agricoles ou naturels, ayant relevé une erreur de calcul, et les données devant être en conformité avec les objectifs du SDRIF en matière de consommation d'espaces d'ici à 2030, à savoir + 5% des surfaces urbanisées actuelles soit 1,14 hectares. Suite à une demande de précision auprès de Monsieur le Maire, son 1^{er} adjoint, Monsieur COUTURIER, a bien précisé que les zones déjà urbanisées de chacune des 2 OAP étaient des zones pouvant se densifier, ce qui apparaît en effet dans le dossier, avec l'indication « de la capacité d'urbanisation des dents creuses pour 1,5 hectares », cette indication pouvant toutefois se comprendre sur l'ensemble des 3 hameaux du territoire communal.

D'où mes 5 recommandations :

- au sujet des données sur les « surfaces déjà urbanisées » et « les surfaces urbanisables » des 2 OAP : bien mettre en vue que les surfaces déjà urbanisées de chacune des 2 OAP peuvent se densifier à hauteur de 1,5 hectares au total, le calcul respectif des données concernant les 2 OAP donnant 1,41 hectares dont 0,61 pour l'OAP n° 1 « Villeziers Est » et 0,8 pour l'OAP n°2 « Le Village »,

- corriger l'erreur de calcul pour l'OAP n°2 au sujet des surfaces urbanisées de 0,8 ou 0,83 hectares selon les documents, et de leur extension pour 0,24 hectares, donnant un total de 1,04 hectare au lieu du 0,32 indiqué,

- faire en sorte que le repérage des 4 emplacements réservés soit plus lisible,

- *faire en sorte que l'épaisseur variable de la trame verte en lisière des zones constructibles soit, ou expliquée, ou identique sur les lisières,*
- *donner des indications sur la typologie des logements à réaliser dans les 2 OAP.*

Ces observations participent à mes conclusions motivées,

Fait à Mennecy, le 11 Août 2022

La Commissaire-Enquêtrice,

Régine HAMON-DUQUENNE

2^{ème} partie : CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

1) RAPPEL SUCCINCT DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE ET DE SES ÉLÉMENTS ESSENTIELS :

A) Ouverture de l'enquête publique :

Après ma désignation, par décision n°E22000043/78 du 18 Mai 2022 par Monsieur le Premier Vice-Président du Tribunal Administratif de Versailles, en tant que commissaire-enquêtrice, **Monsieur le Maire de la commune de St Jean-de-Beauregard, par Arrêté Municipal n°2022-14 du 19 Mai 2022, a prescrit l'ouverture de l'enquête publique préalable à la Révision n°1 de son Plan Local d'Urbanisme.**

Cette mise en place résulte de plusieurs délibérations :

- la délibération du Conseil Municipal n°2018-10/28 du 15 Octobre 2018 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal

- la délibération du Conseil Municipal n°2021-07/13 du 12 Juillet 2021 engageant le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable/PADD

- et la délibération du Conseil Municipal du 07 Février 2022, tirant le bilan favorable de la concertation publique, arrêtant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme et lançant la consultation des Personnes Publiques Associées.

B) Objet de l'enquête publique :

L'enquête publique porte donc sur une procédure de Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme concernant l'ensemble de ses documents : Rapport de présentation, Règlement, Projet d'Aménagement et de Développement Durable/PADD, 2 Opérations Programmées d'Aménagement / OAP, documents graphiques, avec la prise en compte d'une

importante liste actualisée de Servitudes d'Utilité Publique/SUP, et des modifications intervenues sur le terrain depuis la procédure de Modification en 2008.

Cette procédure doit également intégrer les nouvelles dispositions législatives dans le domaine de l'urbanisme et de l'aménagement : Loi ALUR n° 2014-366 du 24 Mars 2014 pour un Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové, la loi « Climat et Résilience » contre le dérèglement climatique du 22 Août 2021, les prescriptions de la Charte du Parc Naturel Régional de la haute Vallée de Chevreuse, ainsi que **les principales orientations du SDRIF pour 2030** telles que : développement durable, cadre de vie, limitation de la consommation d'espace avec densification des espaces déjà urbanisés et maîtrise des espaces urbanisables, mixité des fonctions, préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, lesdites orientations étant regroupées sous 3 pôles : « Relier et structurer », « Polariser et équilibrer », et « Préserver et valoriser ». Source : Rapport de Présentation du PLU/ Révision n°1/ Pièce n°2.

Le Plan Local d'Urbanisme se doit d'être compatible avec les orientations du SDRIF.

Cette enquête publique est nécessaire avant l'approbation définitive du projet, compte tenu des observations et conclusions émises en vue d'y apporter des modifications préalables.

Les documents qui font partie de ce dossier d'enquête publique sont les suivants :

- **le dossier de Révision n°1 du PLU sur l'ensemble du territoire communal**, avec les diverses données projetées

- **les pièces administratives :**

- la délibération du Conseil Municipal du 15 Octobre 2018 lançant la Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme/PLU, et chargeant la Commission municipale d'urbanisme du suivi de l'étude du PLU, et lançant un appel d'offres pour le choix d'un cabinet d'études

- la décision de dispense d'évaluation environnementale de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale/MRAE n°MRAE IDF-2021-6503 du 22 Novembre 2021, avec indication des raisons conduisant à cette dispense du fait de l'absence d'incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine

- la délibération du Conseil Municipal du 12 juillet 2021 relative à la prise en compte de la tenue du débat portant sur les orientations générales du PADD dans le cadre du projet de révision

- la délibération du Conseil Municipal du 07 Février 2022 tirant le bilan de la concertation, arrêtant le projet de Révision n°1 du PLU, et engageant la consultation avec les Personnes Publiques Associées/PPA et les communes limitrophes

- la décision n°E22000043/78 du Tribunal Administratif de Versailles du 18 Mai 2022 portant désignation de la Commissaire-Enquêtrice
- l'Arrêté Municipal n°2022-14 prescrivant la mise à l'enquête publique de la Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme
- la copie de l'avis d'enquête publique
- la copie des parutions dans la rubrique « Annonces légales » de 2 journaux : « La Semaine de l'Île de France/Esbonne, Val d'Oise, Yvelines » des 24 Mai et 14 Juin 2022 et « Le Républicain de l'Esbonne » des 26 Mai et 16 Juin 2022
- l'attestation d'affichage de l'avis d'enquête publique du 13 Juillet 2022
- les avis des Personnes Publiques Associées consultées.

c) Déroulement de l'enquête publique :

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 13 Juin 2022 à partir de 14h30 au mercredi 13 Juillet 2022 à 17h, soit durant 31 jours consécutifs.

Au cours de cette enquête publique, 5 permanences ont été prévues en Mairie de St Jean-de-Beauregard. Les permanences ont été les suivantes :

- Lundi 13 Juin 2022, de 14h30 à 18h
- Mercredi 22 Juin 2022, de 14h30 à 16h30
- Jeudi 30 Juin 2022, de 16h à 19h suivie d'une réunion avec le Maire de 19h à 19h30
- Mardi 5 Juillet 2022, de 15h à 17h
- Mercredi 13 Juillet 2022, de 15h à 17h, pour la clôture de l'enquête, avec présence prolongée jusqu'à 17h30.

J'ai noté le respect de la procédure pour la publicité de cette enquête publique, tant dans la mise en place du dossier « format papier » que du dossier dématérialisé, sans difficulté pour la mise à disposition du public en vue de sa consultation via Internet, y compris dans les locaux du service Urbanisme.

La gestion des observations du public n'étant en effet prévue que via le registre « format papier », le courriel envoyé via l'adresse Internet a été tiré sur papier et mis dans ledit registre. Sur 12 contributions, 8 ont été bien identifiées sur l'objet de cette enquête publique,

dont 1 contribution par courriel tirée sur papier et collée dans le registre de même que la lettre en courrier suivi, et 4 contributions ont été hors sujet.

2) RAPPEL SUCCINCT DES OBSERVATIONS :

A) Observations du public :

Le public, qui est venu soit pour déposer une contribution soit pour consulter le dossier d'enquête publique, s'est surtout montré intéressé pour l'OAP n°1 « Villeziers-Est », qui correspond au hameau situé au cœur de la commune, en relevant les problèmes de stationnement et de circulation, la nécessité d'une nouvelle voie d'accès pour permettre son extension, ainsi que la crainte des futures contraintes de constructibilité, laquelle deviendrait interdite en dehors de la zone de 30m des espaces de desserte, avec une diminution des droits à construire et la perte de valeur des propriétés dues aux projets de trame verte d'épaisseur variable et d'Espaces Paysagers Protégés (EPP). A également été soulevé le problème des circulations douces, insuffisamment développées et sécurisées et le problème des chemins ruraux peu entretenus voire en déshérence.

En ce qui concerne l'OAP n°2 « Le Village », la seule observation a concerné une limite de constructibilité à modifier sur une grande propriété, dont le PLU révisé projette de modifier le zonage actuellement AUb en zonage C, conduisant à une perte de constructibilité. D'autres points ont été soulevés, dont les règles d'implantation des constructions en zone UA, et diverses questions relevant de la gestion courante d'un règlement de PLU ou de questions techniques comme la géothermie.

En ce qui concerne **le Projet d'Aménagement et de Développement Durable/PADD** avec 2 objectifs : « Valoriser l'identité rurale et patrimoniale » et « Conforter la dynamique locale et la qualité de vie », **et de documents graphiques**, le public s'y est peu intéressé.

B) Observations des Personnes Publiques Associées consultées :

Sur les 20 organismes divers ou services de l'État consultés :

- 12 sont réputés avoir donné un avis favorable, faute d'avoir répondu dans les 3 mois suivant leur saisine par la commune de St Jean-de-Beauregard, **dont 1 réponse de la Région Ile de France avec dépassement du délai des 3 mois, et qui donnait un avis favorable avec 2 points de vigilance** (prioriser la densification du tissu urbain déjà urbanisé, réfléchir au projet d'extension du cimetière/ER n°4 en zonage N et dans la bande des 50m de protection

des lisières d'un espace boisé > 100 hectares, et à l'ER n°1 pour aménagement d'un square au nord du bourg de Villezières) et **constatait la bonne prise en compte de 5 points (espaces agricoles et trame verte et bleue, risques inondations, maintien des activités agricole et artisanale, rayonnement culturel et touristique du site du château, et liaisons piétonnes et cyclables + covoiturage)**

- 8 ont donné un avis :

- 1 réponse sans avis formulé de l'Inspecteur d'Académie de Versailles et sans observation particulière

- 1 réponse sans avis formulé de la Direction Générale de l'Aviation Civile / Service national d'ingénierie portuaire SNIA, mais avec la recommandation de mettre en annexe du PLU les 2 fiches descriptives des servitudes T4 et T5 (trouée de balisage d'atterrissage et de décollage + plan PSA d'Orly)

- 1 réponse sans avis formulé de RTE/DDT Essonne/Service Territoires et Prospectives/ Bureau planification territoriale Nord, avec rappels (rôle de RTE/DDT, Présence de 4 lignes 225KV, 2 aériennes et 2 souterraines) et 3 remarques générales sur les servitudes, 4 remarques sur le règlement, 2 remarques sur les documents graphiques, et une note sur les champs électromagnétiques et les contraintes de constructions en découlant

- 1 « avis défavorable » de la Chambre Régionale d'Agriculture/Service Territoires, **(qui n'a pas été d'emblée associée dans la procédure, n'ayant pas été répertoriée dans le Porter-à-Connaissance de la Préfecture. Voir en pages 20 et 21 de ce rapport)** avec 5 remarques (diagnostic agricole sans schéma de circulation des engins, revoir le raccordement des constructions agricoles aux réseaux selon la nécessité des bâtiments, reprendre la dérogation du SDRIF sur la constructibilité agricole en lisière des massifs >100 hectares, prévoir une OAP « trames vertes et bleues »), avis ayant été étudié lors de la réunion du Juillet 2022. **NB : voir le problème de son oubli dans le Porter à Connaissance de la Préfecture : « Son courrier en réponse daté du 20 Mai 2022, avec un avis défavorable, est donc hors délai par rapport à la lettre de consultation ET, dans ce cas, avec un avis favorable, mais dans les délais en considérant la date du courriel du 28 Mars 2022 comme point de départ du délai de réponse et donc, dans ce cas, avec son avis défavorable »**

- 1 avis favorable du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse /PNRHVC avec observations : rappel du classement du parc et de la Charte 2011-2026, observations et demandes de précisions sur l'OAP n°2 « Le Village » et sur l'OAP n°1 « Villezières » avec proposition de création d'une OAP en entrée de village, et diverses propositions sur la qualité architecturale, patrimoniale et paysagère

- 1 avis favorable du Préfet de l'Essonne/DDT/ Service Territoires et Perspectives, avec prise en compte des besoins de la population, de la gestion économe de

l'espace, de la protection du patrimoine bâti et naturel, de la protection du château et de son domaine avec 8 préconisations, prévoir un Front Urbain d'Intérêt Régional/FUIR entre la RD 35 et le bourg de Villeziers, et remarques complémentaires sur la qualité des documents

- 1 avis favorable du Préfet de l'Essonne/DDT/ CDPENAF, avec 3 avis favorables (sur le PLU, le Règlement et les STECALs), et 1 avis réservé (bâtiment agricole avec changement de destination si accord préalable)

- 1 avis favorable de l'ARS sous réserve de remarques (mesures d'isolation acoustique contre les nuisances sonores des axes routiers et des bâtiments, sélection d'espèces végétales non allergisantes/non invasives, mention de l'arrêté préfectoral concernant la lutte antivectorielle) et 2 rappels (rôle de l'ARS, vigilance sur diverses nuisances).

Pour le détail des observations : voir respectivement, en pages 12 à 23 de ce rapport, les avis des organismes cités ci-dessus, et en pages 67 à 72 le bilan de la réunion commune entre les PPA et la Commune assistée du cabinet d'études KR, pour un examen desdits avis afin d'y répondre par une position commune, avant l'avis préalable des services de l'État pour ensuite l'approbation du dossier de Révision n°1 du PLU par le Conseil Municipal.

C) Observations du Commissaire-Enquêteur :

En tant que Commissaire-Enquêtrice désignée par le Tribunal Administratif de Versailles, j'ai toute latitude pour, après analyse et étude des documents mis à ma disposition dans le cadre cette enquête, relever des erreurs, des manquements ou des explications non satisfaisantes dans lesdits documents.

En ce qui me concerne, j'ai eu quelque difficulté à bien cerner la constructibilité des zones déjà urbanisées et des zones à urbaniser dans chacune des 2 OAP, alors que l'ensemble du dossier de mise en Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme, réalisé par l'agence KR, m'a paru bien construit.

En effet, les documents et les dossiers mis à ma disposition ont répondu à mes attentes et à mes réflexions, tout en ayant nécessité des demandes de précisions de ma part sur le projet des 2 OAP.

Les informations du public se sont faites par les affichages réglementaires, les parutions dans les journaux, de même que par voie dématérialisée sur le site Internet de la commune de St Jean-de-Beauregard.

Voir mes différents constats en pages 72 à 75 de ce rapport, ainsi que mes conclusions dans le cadre en page suivante :

Sur la conformité de ce dossier de Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme, mes observations... faites en fin d'analyse des documents constituant ce dossier d'enquête publique, respectivement en pages 32 sur le diagnostic et les orientations du SDRIF , ainsi que sur le projet communal « Valoriser l'identité rurale et patrimoniale » et « Préserver la dynamique locale et conforter la qualité de vie », en page 37 sur le Rapport de Présentation et le Règlement, en page 41 sur le PADD et son étroite correspondance avec les 2 OAP, en pages 44 et 45 sur l'ensemble du contenu de ce dossier et les documents graphiques, en pages 72 à 75 et ainsi qu'en page 73 sur la réunion entre la commune et les PPA en vue d'une réponse commune à leurs observations, ...permettent de conclure positivement , avec ma recommandation en 5 points :

- préciser plus fortement que les surfaces déjà urbanisées de chacune des 2 OAP peuvent se densifier à hauteur de 1,5 hectares au total, le calcul respectif des données concernant les 2 OAP donnant 1,41 hectares dont 0,61 pour l'OAP n° 1 « Villeziers Est » et 0,8 pour l'OAP n°2 « Le Village »,

- corriger l'erreur de calcul pour l'OAP n°2 au sujet des surfaces urbanisées existantes (0,8 ou 0,83 hectares selon les documents, et de leur extension pour 0,24 hectares), de 1,04 hectares au lieu des 0,32 indiqués.

- faire en sorte que le repérage des 4 emplacements réservés soit plus lisible,

- faire en sorte que l'épaisseur variable de la trame verte en lisière des zones constructibles soit, ou expliquée, ou identique sur les lisières,

- donner des indications sur la typologie des logements à réaliser dans les 2 OAP.

Par ailleurs, tous les principes énoncés dans l'Arrêté Municipal n°2022-14 du 19 Mai 2022 de Monsieur le Maire de St Jean-de-Beauregard, qui soumettait ce dossier de Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme à enquête publique, ont été respectés.

Enfin, mes constats sur les observations du public a relevé un équilibre entre les 4 avis positifs et les 4 avis négatifs, ne permettant donc pas de départager sa position.

Il y a eu un seul avis défavorable de la part des Personnes Publiques Associées consultées, avec **la Chambre Régionale d'Agriculture**, portant sur l'insuffisance de développement du diagnostic agricole, et sur l'absence de repérage des itinéraires de déplacement des engins agricoles et forestiers dans le rapport de présentation et sur les documents graphiques du règlement.

Ces 2 points ont été analysés au cours de la réunion qui a eu lieu en mairie le 06 Juillet 2022 avec les élus, le cabinet KR et l'ensemble des PPA : pour le diagnostic agricole, l'agence KR a précisé que les budgets relatifs aux PLU ne le prévoient pas, mais que ce PLU aborde largement le sujet en termes de protection, et, pour les itinéraires de déplacements des engins agricoles, le seul agriculteur de la commune a spécifié qu'il n'y avait pas nécessité de protéger les chemins agricoles dans le règlement du PLU, ceux-ci fonctionnant sans difficulté.

3) MOTIVATION DE L'AVIS :

Voir page suivante

3) MOTIVATION DE L'AVIS :

Le dossier soumis à cette enquête publique concerne la Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de St Jean-de-Beauregard, sans changement depuis sa modification en 2008, avec pour objectifs de prendre en compte les évolutions survenues entre temps sur le terrain, et de se mettre en conformité avec celles résultant des évolutions législatives de ces dernières années, lesquelles sont :

- le Schéma Directeur de la Région Ile de France/SDRIF à l'horizon 2030, avec la possibilité d'une extension de l'urbanisation de 5%, taux calculé sur la base de la surface urbanisée constatée en 2012, soit environ 1,14 hectare, la commune y étant classée dans la catégorie « bourgs, villages, hameaux »,

- la Loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové/ Loi ALUR, avec l'intérêt de réaliser une trentaine de logements afin de permettre un parcours résidentiel pour la population, soit originaire de la commune et désireuse d'évoluer sur place via un parcours résidentiel, soit nouvellement implantée car attirée par la qualité de vie de la commune,

- la Loi Climat et Résilience, avec une incitation à une diminution de la consommation des espaces agricoles et naturels dans les projets d'urbanisation et donc à une densification au sein des espaces déjà urbanisés concernant les « dents creuses » pour environ 1,5 hectare

- la Charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse/PNRHVC à laquelle la commune est adhérente, dont les représentants ont été sollicités pour étudier au préalable et de façon concertée les projets d'urbanisation des 2 OAP : « l'OAP secteur Villezières-Est », et « l'OAP secteur Village »,

- mais aussi la saisine, le 21 Juillet 2021 par la commune de St Jean-de-Beauregard, de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile de France/MRAe, d'une demande d'examen au cas par cas relative à la Révision n°1 du PLU, aboutissant à la décision de ne pas soumettre le dossier à évaluation environnementale, « la Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme n'étant pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation environnementale de certains plans et programmes ».

Ainsi, par Arrêté n° 2022-14 du 19 Mai 2022 de Monsieur le Maire de St Jean-de-Beauregard, a été engagée la procédure d'ouverture de l'enquête publique préalable à la Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal. Sa mise en place relève ainsi de la Mairie, siège de l'enquête publique.

Préalablement, le dossier destiné à cette enquête publique a été réalisé par l'Agence KR (Karine Ruelland), sis 13 Rue des Falaises à 75020 Paris, et ce après appel d'offres organisé par le Centre Interdépartemental de Gestion/CIG de Versailles à la demande de la commune.

Après lecture et prise de notes du dossier, par ailleurs conséquent, je constate que ce que ce dossier est conforme aux règles :

- dans sa composition : pièces administratives, Rapport de Présentation, Projet d'Aménagement et de Développement Durable/PADD, Orientations d'Aménagement et de Programmation/OAP, Règlement, documents graphiques, liste des Servitudes d'Utilité Publique/SUP

- **et dans ses objectifs, à savoir**, non seulement la prise en compte des évolutions urbanistiques sur le territoire communal de 2007/2008 à nos jours, **mais aussi et surtout la nécessité de mettre l'actuel document de PLU en conformité avec notamment le SDRIF, ainsi qu'avec les lois « ALUR » et « Climat et Résilience »**, en vue de la délibération d'approbation du Conseil Municipal de St Jean-de-Beuregard, et ce après examen des différents avis émis durant cette enquête publique pouvant conduire à des modifications sur ce projet, les services de l'État devant également donner leur avis au préalable.

Je rappelle succinctement les observations émises :

- par le public, avec 4 avis hors sujet, 4 avis favorables et 4 avis défavorables, **ne permettant pas de conclure qu'il a tranché en faveur ou en défaveur du projet de Révision du PLU**,

- par les Personnes Publiques Associées/PPA consultées par lettre du 10 Février 2022 de Monsieur le Maire, puis invitées à la réunion du 06 Juillet 2022 afin de permettre une position commune, après discussion, à chacune des observations émises lors de la consultation.

Cette réunion a en effet permis de proposer des compléments, des ajustements, des modifications, ou des reformulations d'observations, ainsi que 2 retraits (*chemin piétons en limite de l'OAP « Villeziers-Est » et de la plaine agricole, et *OAP Trame Verte et Bleue), **l'ensemble retenu s'inscrivant clairement dans les objectifs de la Révision du PLU et ne remettant donc pas en cause ledit projet.**

En ce qui concerne la Région Ile de France, absente de cette réunion, sa réponse à la lettre de consultation donnait un avis réputé favorable avec 2 points de vigilance dont la priorité à donner à la densification du tissu urbain déjà urbanisé, et constatait la bonne prise en compte de divers enjeux agricoles, naturels, patrimoniaux et culturels.

- par les miennes en tant que Commissaire-Enquêtrice, ayant relevé:

- **la compatibilité entre ce dossier de Révision n°1 du PLU et le SDRIF en ce qui concerne les projets d'urbanisation**

- la prise en compte de la Loi ALUR, avec la mise en place d'une offre d'une trentaine de logements, et de la Loi Climat et Résilience, avec la densification des zones urbanisées par le biais de la constructibilité des « dents creuses » et l'existence de l'enveloppe encadrant les zones agricoles et naturelles

- la cohérence entre les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable/PADD et les programmes respectifs des 2 Opérations d'Aménagement Programmées/OAP

- la compatibilité entre les 2 grandes orientations du PADD (« valoriser l'identité rurale et patrimoniale de la commune » et « conforter la dynamique locale et la qualité de vie ») avec les objectifs du projet communal (dynamique économique et touristique via les projets sur les 2 anciennes fermes, la valorisation du patrimoine bâti ancien, la dynamique urbanistique maîtrisée avec les 2 OAP).

Je rappelle ma recommandation en 5 points en page 82 de ce rapport, concernant l'intérêt de reprendre les 5 observations suivantes :

- préciser clairement, dans les documents, avec tableau récapitulatif, la superficie totale de chacune des 2 OAP, ainsi que leurs surfaces respectives déjà urbanisées pouvant se densifier via leurs « dents creuses » jusqu'à 1,4/1,5 hectare au total, les données actuelles étant évaluées à 1,41 hectare

- corriger l'erreur de calcul pour l'OAP n°2 au sujet des surfaces urbanisées existantes entre 0,8 ou 0,83 hectares selon les documents, et de leur extension pour 0,24 hectares, donnant 1,04 hectares au lieu des 0,32 indiqués,

- faire en sorte que le repérage des 4 emplacements réservés soit plus lisible,

- faire en sorte que l'épaisseur variable de la trame verte en lisière des zones constructibles soit, ou expliquée, ou identique sur les lisières,

- indiquer la typologie des logements à réaliser dans les 2 OAP

En conséquence, je recommande de tenir compte de ces 5 points dès que possible.

Voir la formulation de l'avis en page suivante.

4) FORMULATION DE L'AVIS :

Compte tenu des énoncés qui précèdent, j'émet :

UN AVIS FAVORABLE

**AU PROJET DE RÉVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME/PLU
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE St JEAN-DE-BEAUREGARD**

ASSORTI D'UNE RECOMMANDATION en 5 points :

*** Préciser clairement, à l'aide d'un tableau, la superficie totale de chacune des 2 OAP et leurs surfaces respectives déjà urbanisées pouvant se densifier « via leurs dents creuses » jusqu'à 1,4/1,5 hectare au total, les données actuelles étant de 1,41ha**

***Corriger l'erreur de calcul pour l'OAP n°2, de 1,04 hectare au lieu des 0,32 indiqués**

***Repérage des 4 emplacements réservés plus lisible**

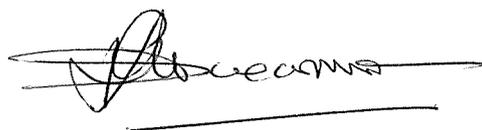
***Trame verte variable en lisière des zones constructibles à expliquer ou à modifier**

***Indiquer la typologie des logements à réaliser dans les 2 OPA**

Fait à Mennecy, le 11 Août 2022 et 26 Août 2022

La Commissaire-Enquêtrice,

Régine HAMON-DUQUENNE



3^{ème} partie : PIÈCES JOINTES ET PIÈCES ANNEXES

1) PIÈCES JOINTES :

- **Délibération du Conseil Municipal** de la commune de St Jean-de-Beauregard n° 2018-10/28 du 15 Octobre 2018 lançant/préscrivant la Révision du Plan Local d'Urbanisme
- **Délibération du Conseil Municipal** de la commune de St Jean-de-Beauregard n° 2021-07/13 du 12 Juillet 2021 prenant acte de la tenue du débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable dans le cadre de la Révision du PLU
- **Décision de dispense d'évaluation environnementale**, après examen au cas par cas, de la Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme de St Jean de Beauregard, de la Mission Régionale d'Autorité environnementale/MRAe IDF-2021-6503 du 22 Novembre 2021
- **Délibération du Conseil Municipal** de la commune de St Jean-de-Beauregard n° 2022-02/01 du 07 Février 2022 tirant le bilan favorable de la concertation, arrêtant le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme, et communiquant le dossier d'arrêt du PLU aux Personnes Publiques Associées et aux communes limitrophes
- **Lettre de saisine en RAR du 10 Février 2022 aux Personnes Publiques Associées** pour avis sur le projet de Révision n°1 du PLU avec la liste
- **Courriel du service Urbanisme de la Mairie de St Jean-de-Beauregard, reçu le 18 Juillet 2022**, expliquant l'absence de la saisine de la Chambre Régionale d'Agriculture
- **Décision du Tribunal Administratif de Versailles n°E22000043/78 du 18 Mai 2022** pour la désignation du Commissaire-Enquêteur
- **Arrêté municipal n°2022-14 du 19 Mai 2022 prescrivant la mise à l'enquête publique** de la Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint Jean de Beauregard
- **Avis d'Enquête Publique municipal sur le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du 30 Mai 2022**
- **Page de garde et liste des pièces constitutives** du « Dossier de Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme », dossier réalisé par l'agence KR-Architecte-Urbaniste

- **Copie de la parution du 1^{er} avis d'enquête publique dans les journaux** « La Semaine de l'Île de France /Essonne, Val d'Oise, Yvelines » du 24 Mai 2022 et « Le Républicain de l'Essonne » du 26 Mai 2022
 - **Copie de la parution du 2^{ème} avis d'enquête publique dans les journaux** « La Semaine de l'Île de France /Essonne, Val d'Oise, Yvelines » du 14 Juin 2022 et « Le Républicain de l'Essonne » du 16 Juin 2022
 - **Copie de l'avis règlementaire de couleur jaune, en réduction format A4**
 - **Attestation d'affichage de l'avis d'enquête publique** règlementaire jaune sur les 5 panneaux administratifs de la commune du lundi 30 Mai 2022 au mercredi 13 juillet 2022, établie par Monsieur François FRONTERA, Maire de St Jean-de-Beauregard le 13 Juillet 2022
- À noter** : il n'y a pas eu d'information dans le journal local « La Gazette de Saint-Jean-de-Beauregard », celui-ci paraissant environ 4 fois/an, et le dernier numéro avant le lancement de cette enquête publique étant paru en Avril 2022, sans parution entre temps.
- **Page de garde du registre d'enquête**, déposé au siège de l'enquête publique en Mairie de St Jean-de-Beauregard dans les locaux du Service Urbanisme.
 - **Lettre du 20 Juillet 2022 à Monsieur le Maire de St Jean de Beauregard déposée en mains propres le 21 Juillet 2022 accompagnant la synthèse des observations du public**, avec copie des pages 1 et 10, l'ensemble de cette synthèse étant en pages 52 à 66 de ce rapport avec intégration les réponses de Monsieur le Maire, et fiche d'introduction de la « Retranscription des observations du public/Enquête publique du 13 Juin 2022 au 13 Juillet 2022 »
 - **Copie du courrier de Monsieur le Maire de St Jean de Beauregard envoyé en lettre suivie n°3X 007 914 9381 4, datée du 27 Juillet 2022 et reçue le 28 juillet 2022**, dont l'ensemble des réponses sont intégrées à la suite de ma retranscription des observations du public, et ce in extenso, en pages 52 à 65 de ce rapport.

2) PIÈCES ANNEXES :

- **Pièce n°5.2.1 : Plan général au 1/5000^{ème} du Plan Local d'Urbanisme, en couleurs, avec liste des emplacements réservés et légende.**
- **NB : la copie du compte rendu de la réunion du 06 Juillet 2022 suite aux avis des PPA est insérée en pages 67 à 72 de ce rapport**

- Quelques photographies secteur VILLEZIERS :



Villeziers : le lavoir



Villeziers :lotissement « Le Clos de Villeziers »



Depuis une route d'accès à Villeziers : vue sur Les Ulis



Vue sur les champs et les lisières des massifs forestiers, depuis le secteur proche de l'école