



**Département de l'Essonne**

**Commune de Bruyères-le-Châtel**

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE**

*Relative au projet de révision du plan local d'Urbanisme (PLU) et à la modification du périmètre de protection des monuments historiques*

**RAPPORT**

du commissaire enquêteur

Enquête du 30 octobre 2017 au 1 décembre 2017

Commissaire enquêteur : Bernard Panet - janvier 2018



## SOMMAIRE

<b>1. ORGANISATION DE L'ENQUETE .....</b>	<b>4</b>
1.1. GENERALITES.....	4
1.2. OBJET DE L'ENQUETE .....	4
1.3. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE .....	4
1.4. DECISIONS MUNICIPALES .....	5
1.5. NOMINATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	5
1.6. MODALITES D L'ENQUETE .....	6
1.7. DETAILS DE LA PUBLICITE ET DE L'INFORMATION .....	6
1.8. DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC.....	6
<b>2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....</b>	<b>7</b>
2.1. RENCONTRE AVEC LA MUNICIPALITE .....	7
2.2. REUNION PUBLIQUE.....	7
2.3. PERMANENCES .....	7
2.4. RECUEIL DES DOCUMENTS .....	7
<b>3. EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE.....</b>	<b>7</b>
3.1. BILAN DE CONCERTATION .....	8
3.2. PIECES ADMINISTRATIVES .....	8
3.3. RAPPORT DE PRESENTATION.....	8
3.4. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD).....	8
3.5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) .....	9
3.6. REGLEMENT (PIECE ECRITE) .....	9
3.7. REGLEMENT DE ZONAGE.....	9
3.8. ANNEXES .....	9
3.9. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA).....	9
3.10. MODIFICATION DU PERIMETRE DES MONUMENTS HISTORIQUES .....	10
3.11. COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....	10
<b>4. OBSERVATIONS DU PUBLIC.....</b>	<b>10</b>
<b>5. EXAMEN DE LA PROCEDURE.....</b>	<b>12</b>
<b>6. BILAN DE FIN D'ENQUÊTE .....</b>	<b>12</b>
6.1. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE .....	12
6.2. REPONSE DE LA COMMUNE .....	13
<b>7. CONCLUSION GENERALE .....</b>	<b>13</b>



## **ANNEXES**

- 1 – Procès-verbal de synthèse
- 2 – Réponse de la commune au PVS



## 1 ORGANISATION DE L'ENQUETE

### 1.1 Généralités

La commune de Bruyères-le-Châtel (3 500 habitants environ) est située dans la grande banlieue sud de Paris, à environ trente kilomètres de la capitale, non loin d'Arpajon. Elle dispose de bonnes liaisons avec la capitale : ancienne RN 20, ligne C du RER (par la gare de Breuillet toute proche).

La commune appartient à la communauté de communes de l'Arpajonnais (14 communes, 100 km<sup>2</sup>, 64 000 habitants environ).

Son territoire est géré – outre les documents supra-communaux – par un plan local d'urbanisme (PLU) que la commune a décidé de réviser (septembre 2014).

### 1.2 Objet de l'enquête

L'enquête dont le présent rapport rend compte avait pour but d'assurer l'information du public et de recueillir son avis sur le projet de révision du PLU et la modification du périmètre des monuments historiques.

*a) Les objectifs du PLU étant les suivants :*

- Concevoir un aménagement et un urbanisme respectueux des caractéristiques urbaines et fonctionnelles de chaque quartier :
  - maintenir l'équilibre entre les zones urbanisées et les zones agricoles ou naturelles en limitant l'étalement urbain et en orientant la construction de nouveaux logements sur des sites de projet bien identifiés
  - protéger la qualité du cadre de vie dans les quartiers d'habitation (définir des possibilités d'évolution modérée qui prennent en compte les caractéristiques particulières de chaque quartier)
  - conserver et mettre en valeur les formes urbaines traditionnelles existantes ainsi que le patrimoine bâti architectural
- Assurer la protection de l'environnement et favoriser le développement durable
  - conserver le rapport paysager village/campagne
  - préserver et mettre en valeur les aspects naturels, les milieux écologiques sensibles constituant la trame verte et bleue
  - préserver les espaces agricoles et pérenniser l'activité agricole sur le territoire
  - inscrire la commune dans la transition énergétique
  - prendre en compte les risques et les nuisances
  - s'orienter vers un développement intégrant les principes du développement durable
- Maintenir une attractivité de la commune dans le respect des principes du développement durable
  - répondre aux besoins en logements
  - poursuivre le développement économique



- compléter l'offre en équipements et services
- améliorer les réseaux et modes de transport

*b) les objectifs de la modification du périmètre des monuments historiques étant les suivants : réserver l'action de l'architecte des bâtiments de France (ABF) aux zones les plus cohérentes en relation étroite avec le monument, ne pas pénaliser les demandes d'instruction d'autorisations par un allongement de délai.*

### **1.3 Cadre juridique de l'enquête**

L'enquête publique unique sur la révision du PLU de Bruyères-le-Châtel, et la modification du périmètre de protection des monuments historiques, obligatoire, se situe dans le cadre de tous les textes généraux concernant les documents d'urbanisme, et plus particulièrement les articles : L. 123 - 1 et suivants et R 132-2 du code de l'Urbanisme, L. 123-1 et suivants du code de l'environnement, L.621-1, 30 et 621-95 du code du patrimoine.

### **1.4 Décisions municipales**

La décision de réviser le plan local d'urbanisme de la commune a été prise lors du conseil municipal du 24 septembre 2014.

### **1.5 Nomination du commissaire enquêteur**

Répondant à une demande de la commune enregistrée en date du 25 septembre 2017, le Tribunal Administratif de Versailles a désigné le 3 octobre 2017, M. Bernard PANET pour conduire l'enquête concernant « La révision du plan local d'urbanisme et la modification du périmètre de protection des monuments historiques de la commune de Bruyères-le-Châtel ».

#### Remarque :

Le commissaire enquêteur, nommé par le Tribunal Administratif est choisi sur une liste d'aptitude révisée annuellement. La loi précise en particulier que : « ne peuvent être désignés comme commissaires enquêteurs ou comme membre de la commission d'enquête les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à l'enquête ».

Cette disposition législative ainsi que la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance du commissaire enquêteur, à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public, ainsi que sa parfaite neutralité. (Le commissaire enquêteur signe une attestation sur l'honneur confirmant son indépendance vis-à-vis de l'enquête).

On peut également rappeler que le travail du commissaire enquêteur n'est ni celui d'un juriste, ni celui d'un expert.

Il n'a aucune borne à sa mission, qui est d'apprécier l'acceptabilité du projet et de peser de manière objective le pour et le contre, puis de donner son avis motivé personnel.

En l'occurrence, le commissaire enquêteur s'est efforcé de travailler dans le strict respect des textes

fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.

### **1.6 Modalités de l'enquête**

Après concertation avec le commissaire enquêteur, M. le maire de Bruyères-le Châtel a pris un arrêté le 10 octobre 2017 (2017/58) fixant les modalités de l'enquête :

- dates : du 30 octobre au 1<sup>er</sup> décembre 2017 inclus (33 jours consécutifs)
- siège : mairie de Bruyères-le-Châtel
- modalités de consultation et de participation (en mairie et par internet)
- permanences du commissaire enquêteur :
  - lundi 6 novembre 2017 de 10h à 13h
  - vendredi 17 novembre 2017 de 10h à 13h
  - lundi 20 novembre 2017 de 10h à 13h
  - jeudi 30 novembre 2017 de 17h à 20h
- mentions obligatoires habituelles concernant les enquêtes publiques

### **1.7 Détails de la publicité et de l'information**

Les parutions dans la presse ont eu lieu :

- dans « Le Républicain »
  - le 12 octobre 2017
  - le 2 novembre 2017
- Dans « Le Parisien »
  - le 16 octobre 2017
  - le 30 octobre 2017

L'enquête a également été annoncée sur le site internet de la commune.

### **1.8 Documents mis à la disposition du public**

Le dossier d'enquête publique était à la disposition du public en mairie de Bruyères-le-Châtel, aux heures habituelles d'ouverture au public,

Le dossier était composé des éléments suivants :

- arrêté de M. le maire prescrivant l'enquête
- un registre d'enquête publique
- le dossier légal (cf. description plus loin).

## **2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **2.1 Rencontres avec la municipalité**

Le 9 octobre 2017, le commissaire enquêteur a rencontré en mairie de Bruyères-le-Châtel M. Préhu, maire adjoint et Mme Oliveira directrice adjointe des services qui lui ont exposé l'historique du PLU et les grandes lignes de la révision prévue, ainsi que les contraintes les obligations y afférentes, et les points de difficultés.

### **2.2 Réunion publique**

Le commissaire enquêteur ayant pris connaissance des éléments de concertation, n'a pas jugé utile d'organiser une telle réunion, et n'a reçu aucune demande dans ce sens.

### **2.3 Permanences**

Les quatre (4) permanences prévues par l'arrêté municipal ont eu lieu aux jours et heures prévus dans une vaste salle de réunion et se sont déroulées sans incident, avec peu de public.

Un ordinateur situé dans le hall de réception de la mairie permettait au public de consulter le dossier et de s'exprimer par informatique.

### **2.4 Recueil des documents**

Le commissaire enquêteur a pris le dossier et le registre d'enquête à la fin de sa dernière permanence, qui était également la fin de l'enquête.

## **3 EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE**

Le dossier réglementaire mis à la disposition du public en mairie ou sur internet, outre le registre d'enquête publique et l'arrêté prescrivant l'enquête était composé des éléments suivants :

- Bilan de la concertation
- pièces administratives
- rapport de présentation
- projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- règlement (pièce écrite)
- plans de zonages
- annexes
- avis des personnes publiques associées (PPA)

### 3.1 Bilan de la concertation

Rapport du déroulement de la concertation (réunions d'information, affiches, site internet ...) et synthèse des observations formulées par le public avec prise en compte prévue, illustrations.

### 3.2 Pièces administratives

- Extrait des délibérations du CM du 24 septembre 2014 (décision de prescrire la révision du PLU, modalités et lancement de la concertation)
- Extrait des délibérations du CM du 29 juin 2016 (proposition de modification du périmètre de protection des monuments historiques)
- Extrait des délibérations du CM du 29 mars 2017 (révision PLU, intégration du contenu modernisé – nouveau débat sur le PADD)
- Note de présentation
- Annonces de la révision dans la presse

### 3.3 Rapport de présentation

- Document de 388 pages en trois volumes :

- 1 - *Diagnostic et état initial de l'environnement* : description de la commune, du contexte local, des principaux éléments environnementaux ;
- 2 - *Justifications et impacts sur l'environnement* : explication des choix retenus pour cette révision du PLU, prise en compte des documents supra-communaux, description et justification des OAP, des délimitations des zones et du règlement, impacts du PLU sur l'environnement ;
- 3 - *Evaluation environnementale* : cadre juridique, prise en compte des documents supra-communaux, objectifs à tous niveaux, parcelles les plus impactées, effets notables, mesures de compensation, suivi.

### 3.4 Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Il se développe en trois grandes parties :

- *Concevoir un aménagement et un urbanisme respectueux des caractéristiques urbaines et fonctionnelles de chaque quartier* : maintenir un équilibre entre les zones urbanisées et les zones agricoles ou naturelles en limitant au maximum l'étalement urbain et en orientant la construction de nouveaux logements sur des sites de projet bien identifiés – protéger la qualité du cadre de vie dans les quartiers d'habitation : définir des possibilités d'évolution modérée qui prennent en compte les caractéristiques particulières de chaque quartier – conserver et mettre en valeur les formes urbaines traditionnelles existantes ainsi que le patrimoine bâti architectural ;
- *Assurer la protection de l'environnement et favoriser le développement durable* : conserver le rapport paysager village /campagne – préserver et mettre en valeur les espaces naturels, les milieux écologiques sensibles constituant la trame verte et bleue – préserver les espaces



agricoles et pérenniser l'activité agricole sur le territoire – inscrire la commune dans la transition énergétique – prendre en compte les risques et les nuisances – s'orienter vers un développement intégrant les principes du développement durable ;

- *Maintenir une attractivité de la commune dans le respect des principes du développement durable* : répondre aux besoins en logements - poursuivre le développement économique – compléter l'offre en équipements et services – améliorer les réseaux et modes de transport.

### 3.5 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Cinq OAP sont prévues :

- *OAP du Parc du Château* : protection du paysage et du patrimoine, préservation et mise en valeur de l'environnement, fonction de détente, sports, loisirs dans le cadre de l'ouverture au public, campus économique (activités de haute valeur technologique, pôle d'accueil de vie et services et santé/handicap), pôle culturel
- *OAP du centre-village* : réaménagement, petite opération de logements
- *OAP Les Terrasses de Trévoix* : petite opération de construction de logements
- *OAP du site de Jouannette* : petite opération de construction de logements
- *OAP Arny* : protection du par cet des éléments naturels, confortation de la zone d'activité

### 3.6 Règlement (pièce écrite)

Documents de 139 pages exposant les possibilités et obligations réglementaires des 14 zones principales et des 11 « sous » zones, comportant des croquis explicatifs cotés.

### 3.7 Plans de zonage

Un plan de zonage général au 1/5000 de toute la commune, et un plan de zonage du bourg au 1/2000.

### 3.8 Annexes

- Servitudes d'utilité publique
- Annexes sanitaires
- Annexes informatives

### 3.9 Avis des personnes publiques associées (PPA)

- *Grand Paris Aménagement* : modifications de détail demandées au règlement
- *Académie de Versailles* : pas d'observation
- *Chambre d'Agriculture Interdépartementale IdF* : regrette le manque de diagnostic agricole, souhaite un plan de déplacement des engins agricoles, défavorable aux parkings en zone N, défavorable au classement en zone A de l'emplacement réservé 5
- *CDPENAF* : avis favorable, quelques réserves de détail

- *Agence régionale de Santé d'IdF* : avis favorable
- *Direction Régionale des Affaires Culturelles d'IdF* : souhaitable de bien étudier l'histoire du château, regrette les ouvertures nouvelles dans le remarquable mur d'enceinte, détails sur les hauteurs
- *SNCF Immobilier* : rappel d'obligations, document informatif joint
- *Commune d'Ollainville* : avis favorable
- *Conseil Régional* : compatibilité avec les documents régionaux
- *Agglomération Cœur d'Essonne* : ajustements réglementaires
- *CCI Essonne* : attire l'attention sur des possibilités d'améliorer le règlement dans le sens d'une meilleure adaptation aux activités
- *RTE* : demande d'ajustements, rappel des recommandations
- *MRAE d'IdF* : recommande d'améliorer le rapport de présentation et le dossier, regrette une évaluation environnementale qui aurait dû être plus poussée
- *Département de l'Essonne* : avis favorable, données à actualiser (transports...), compléments cartographiques à ajouter, rappel d'actions départementales, documents et plans joints
- *Préfète de l'Essonne* : avis défavorable : extensions urbaines incompatibles avec le SDRIF, protection des espaces boisés

### **3.10 Modification du périmètre des monuments historiques**

Il s'agit d'un document de 7 pages, reprenant la délibération du conseil municipal du 22 juin 2016 (approbation du périmètre), le rapport de présentation du monument (église Saint-Didier, menhir), la cartographie proposée, l'argumentaire pour la définition du nouveau périmètre.

### **3.11 Commentaires du commissaire enquêteur**

Le dossier de projet de PLU de la commune de Bruyères-le-Châtel (bureau études Espace-Ville) est bien présenté, dans une chemise cartonnée, avec une table des matières intérieure.

Les éléments sont établis séparément, objet par objet, avec un graphisme agréable, en polychromie, avec de nombreuses illustrations (tableaux, cartes, graphiques, photographies...).

L'ensemble est facile à manipuler et consulter.

## **4 OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Lors des permanences du commissaire enquêteur, la fréquentation du public a été très faible.

Les observations portées, écrites, ou jointes au registre d'enquête publique et l'ensemble des observations envoyées par internet représentent seulement six (6) participations.



**4.1 Société d'Aménagement d'Arny-Bruyères (SADAB)**, décrit son activité (formation, économie solidaire, activités en lien avec la nature, accueil de scouts, location à une société éditrice, activités d'une association d'intérêt général à but non lucratif...) – a assuré entretien et valorisation du site (abandonné pendant 20 ans) – soucieuse de la protection du site – 1) sur l'avis de la préfète de l'Essonne (classement en zone UI limité au périmètre de constructions existantes) : ce terrain avait été prévu en ZAC avec logement, puis en AUJ (16 ha encore classés), projet actuel étendrait la zone N à 18 ha (et EBC non réellement boisés) – un aménagement de ces terrains (anciennement installations de la société Alcatel) serait meilleur – serait compatible avec le SDRIF – serait compatible avec l'OAP 2 sur le contenu du projet de PLU (exception des constructions à usage d'habitation) : dans l'ancien PLU, étaient permises (gardiennage, bon fonctionnement des établissements) : or, possibilité indispensable (gardiennage, zone isolée), exception à mettre dans le règlement de la zone UI – Interdiction des hébergements hôteliers : regrettable (potentiel du site, besoins limités), était possible dans l'ancien règlement - Plateforme en zone N en sud-est du terrain : perte de valeur du terrain et diminution de la surface constructible (arguments, photographies jointes – observation accompagnée du plan des anciennes plateformes Alcatel, copies de document « PLU » joints).

(Le commissaire enquêteur a reçu en permanence M. Rougeaud et Mme Benet co-gérants, et Mme Vugner, gestionnaire, avec qui il s'est entretenu).

**4.2 Société Sénanonaise de gestion, M.A. Pater**, exploitant du Haras de Floreval (STECAL N2) – le projet prévoit de réduire de 20 à 10 % le pourcentage d'emprise au sol des constructions : impact négatif pour l'exploitation (cf. avis de la CCI) – classement en zone agricole (préconisation de CA) compromettrait toute évolution – demande que « l'Accès Transval » figure sur le plan – demande de modification du PLU pour le Parc Aventure Floreval (développement, diversification, voir avis CCI).

**4.3 M.B. Balay**, projet de futur parking entre la rue du Pont de Lignol et les constructions du nouveau centre : va augmenter la circulation (voie étroite, sans trottoirs, très fréquentée par les piétons) – nécessaire de sécuriser son environnement : feu intermittent ? stop ? sécurité du carrefour à revoir dans son ensemble – et : suppression des petits sentiers pédestres (charme champêtre du village).

**4.4 Mme J. Millerot**, création d'un parking dans une zone constructible dans le centre du village : or groupe Pichet a déjà prévu un stationnement pour l'accueil commercial : besoin d'un autre parking proche de l'ex place André Simon ? - étude de stationnement nécessaire, préservation du cadre de vie (automobile = nuisances).

**4.5 Commune de Bruyères-le-Châtel** : a joint au registre le règlement du PLU avec les corrections (en rouge), ajouts ou précisions prévus dans la rédaction définitive.

**4.6 M.A. Dos Santos, entrepreneur**, projette d'acheter la parcelle A356 : la souhaite

constructible (réseaux présents), pour faire un petit dépôt de stockage (1/4 de la parcelle), puis éventuellement un pavillon.

#### **4.7 Commentaires du commissaire enquêteur**

Le nombre d'observations est peu important. Elles portent essentiellement sur des demandes de possibilités supplémentaires de construction ou de modification de zonages dans ce sens.

### **5 EXAMEN DE LA PROCEDURE**

Il n'appartient qu'au tribunal administratif de se prononcer sur la légalité de la procédure, et il n'est nullement du domaine du commissaire enquêteur de porter une appréciation sur ce sujet. Cependant il peut préciser s'il lui semble que la procédure de l'enquête est légale et qu'elle a été respectée. En l'occurrence, en fonction des éléments dont il a disposé, il lui semble que la ligne générale de la procédure concernant l'enquête publique unique sur le projet de révision du plan local d'urbanisme et de modification du périmètre de protection des monuments historiques (PLU) de Bruyères-le-Châtel, a été suffisante tant du point de vue technique que de la législation en vigueur.

### **6 BILAN DE L'ENQUETE**

#### **6.1 Procès-verbal de synthèse**

Le 14 décembre 2017, lors d'une réunion en mairie de Bruyères-le-Châtel à laquelle assistaient : Monsieur Rouyer, maire, M. Préhu, maire adjoint à l'urbanisme, Mme Oliveira directrice adjointe des services, M. Maupu et Mme Fontaine, du BET ayant élaboré les documents techniques du PLU, le commissaire enquêteur a remis à la commune le procès-verbal de synthèse de l'enquête.

(Le texte intégral de ce PVS se trouve en annexe 1.)

#### **6.2 Réponse de la commune**

Le 11 janvier 2018, la commune a fait parvenir sa réponse par courriel au commissaire enquêteur.  
(Le texte complet de cette réponse se trouve en annexe 2.)

##### **6.2.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur a considéré que cette réponse qui précise que la commune prend en compte un grand nombre de remarques ou demandes, notamment des personnes publiques associées (PPA), était suffisamment complète et satisfaisante, reprenant toutes les observations ou les thèmes soulevés, ainsi que les questions complémentaires du commissaire enquêteur.

Comme précisé plus haut, le texte intégral de cette réponse se trouve en annexe 2, et on en trouvera également des extraits dans les conclusions motivées du commissaire enquêteur.



## 7. Conclusion générale

L'enquête publique unique concernant la révision du plan local d'Urbanisme (PLU) et la modification du périmètre de protection des monuments historiques de la commune de Bruyères-le-Châtel (Essonne), et qui a eu lieu en Mairie de la ville du 30 octobre au 1<sup>er</sup> décembre 2017 s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles, sans incident majeur, avec un public peu important (6 observations sous toutes formes), qui a principalement exprimé des demandes de changements de zonage et de davantage de possibilités de construire.

En foi de quoi a été dressé le présent rapport.

Au Kremlin-Bicêtre, le 17 janvier 2018

Le commissaire enquêteur  
Bernard PANET

**Département de l'Essonne**

**Commune de Bruyères-le-Châtel**

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE**

*sur la révision du PLU et la modification du périmètre de protection des monuments historiques*

**Conclusions motivées et avis**

**Du commissaire enquêteur sur la révision du PLU**

Enquête du 30 octobre 2017 au 1 décembre 2017

Commissaire enquêteur : B. PANET

Janvier 2018



## 1. Rappel de l'objet de l'enquête publique

Les présentes conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur y afférent concernent l'enquête publique unique relative au « projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bruyères-le-Châtel et de la modification du périmètre de protection des monuments historiques » diligentée par l'arrêté municipal de Monsieur le Maire du 10 octobre 2017 pour la partie « révision du PLU ».

## 2. Sur le projet de révision du PLU

La révision présentée en enquête publique est définie par les objectifs exposés dans le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) et les cinq orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévues :

- Concevoir un aménagement et un urbanisme respectueux des caractéristiques urbaines et fonctionnelles de chaque quartier :
  - maintenir l'équilibre entre les zones urbanisées et les zones agricoles ou naturelles en limitant l'étalement urbain et en orientant la construction de nouveaux logements sur des sites de projet bien identifiés
  - protéger la qualité du cadre de vie dans les quartiers d'habitation (définir des possibilités d'évolution modérée qui prennent en compte les caractéristiques particulières de chaque quartier)
  - conserver et mettre en valeur les formes urbaines traditionnelles existantes ainsi que le patrimoine bâti architectural
- Assurer la protection de l'environnement et favoriser le développement durable
  - conserver le rapport paysager village/campagne
  - préserver et mettre en valeur les aspects naturels, les milieux écologiques sensibles constituant la trame verte et bleue
  - préserver les espaces agricoles et pérenniser l'activité agricole sur le territoire
  - inscrire la commune dans la transition énergétique
  - prendre en compte les risques et les nuisances
  - s'orienter vers un développement intégrant les principes du développement durable
- Maintenir une attractivité de la commune dans le respect des principes du développement durable
  - répondre aux besoins en logements
  - poursuivre le développement économique
  - compléter l'offre en équipements et services

- améliorer les réseaux et modes de transport
- ces principes se traduisant plus particulièrement dans les cinq OAP : du Parc du Château, du Centre-Village , des Terrasses de Trévoix, du site Jouannette, d'Arny

**Le commissaire enquêteur considère que ce projet de révision bien qu'ayant fait l'objet de remarques importantes (dont en fait, une grande partie prise en compte par la commune) de personnes publiques associées, est cohérent dans son ensemble, et permet effectivement à la commune de mettre en place un développement logique, en rapport avec sa position géographique et sa dimension de population, tout en préservant les activités existantes sur son territoire.**

### **3. Conclusions sur les conditions du déroulement de l'enquête**

Le commissaire enquêteur a pris acte :

- que l'affichage administratif obligatoire et précisé dans l'arrêté municipal a bien été effectué
- que les annonces dans la presse obligatoires et prévues dans l'arrêté municipal ont bien été effectuées conformément à la procédure habituelle et dans les délais légaux ;
- qu'un registre d'enquête publique à feuillets non mobiles paraphé par le commissaire enquêteur a bien été mis à la disposition du public,
- qu'un dossier d'enquête publique sur la révision du PLU de Bruyères-le-Châtel a bien été mis à la disposition du public dans les mêmes conditions ;
- que le dossier a également été mis en ligne sur le site internet de la commune
- que le public pouvait également exprimer ses observations par courriel, et qu'un ordinateur dédié était à sa disposition en mairie pour consulter et s'exprimer
- que les permanences (4) prévues dans l'arrêté ont bien été effectuées aux jours et heures prévus et se sont déroulées sans incident.

**et considère que la procédure de cette enquête publique s'est déroulée correctement.**

### **4. Conclusions sur les documents mis à la disposition du public**

Les documents mis à la disposition du public en mairie ou sur internet comportaient :

- Un *registre* d'enquête publique ;
- L'*arrêté* de M. le Maire de Bruyères-le-Châtel prescrivant l'enquête publique ;
- Un *dossier* d'enquête publique ainsi composé :



- du bilan de concertation
- de pièces administratives
- des avis reçus des personnes publiques associées (PPA)
- du rapport de présentation (diagnostic, état initial de l'environnement, justification des choix, évaluation environnementale, résumé non technique)
- du projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- du règlement
- de plans de zonages
- d'annexes
- des avis reçus des personnes publiques associées (PPA)

Le public disposait également sur le lieu de consultation d'un ordinateur dédié permettant de consulter le dossier en ligne, et de s'exprimer par courriel.

**Le commissaire considère que ce dossier était de bonne qualité, facile à consulter, et permettait au public de s'informer correctement.**

## **5. Conclusions sur les observations du public**

Le nombre d'observations (6 y compris l'intervention communale de rectifications du règlement) est faible.

Le public (principalement Société d'Aménagement Arny-Bruyères et Société Sénonaise de Gestion) souhaite davantage de possibilités pour construire ou s'agrandir, et une reconnaissance de leurs besoins liés à leur activité.

La commune a répondu d'une façon globale à ces observations, à travers sa prise en compte importante des remarques des personnes publiques associées : autorisation des installations nécessaires aux exploitations agricoles par exemple etc. Cependant, toutes les demandes du public n'ont pu être considérées, comme par exemple la demande de M. Dos Santos : la position de sa parcelle n'est pas compatible avec la possibilité de construire.

**Le commissaire enquêteur considère que les observations du public ne peuvent remettre en cause le projet de révision mis à l'enquête publique.**



## 6. Conclusions sur l'environnement

Les objectifs exposés dans le PADD et les OAP marquent bien la recherche d'un équilibre environnemental : *« entre les zones urbanisées et les zones agricoles », « en limitant l'étalement urbain », « conserver le rapport paysager ville-campagne ....préserver et mettre en valeur les espaces naturels, les milieux écologiques sensibles préserver les espaces agricoles ... »*

D'autre part, la prise en compte des risques, des nuisances et de la transition énergétique (PADD II) s'inscrit effectivement dans une démarche de développement durable, de même que les liaisons douces prévues entre les « trois pôles complémentaires » exposés dans l'introduction du PADD.

**Le commissaire enquêteur considère que sur le plan environnemental, la révision mise en enquête publique est positive.**

## 7. Conclusions sur les avis des personnes publiques associées (PPA)

Fait peu habituel, le projet communiqué aux personnes publiques associées, outre les nombreuses remarques courantes et précisions demandées par divers services, a fait l'objet d'un avis défavorable de l'Etat : *« au regard des extensions urbaines incompatibles avec le SDRIF, de la prise en compte des risques à améliorer, et du recul de la protection des espaces boisés ».*

La commune a fait une réponse complète à ces observations et précise prendre en compte le plus grand nombre : *« La commune va consentir à de nombreux « efforts » pour répondre positivement à l'avis de l'Etat notamment. Toutes les remarques sont prises en compte positivement (cf. tableau ci-après) afin d'approuver le PLU dans de bonnes conditions. Seule la remarque concernant le secteur de la Pierre de Beaumirault ne sera prise en compte que partiellement dans la mesure où elle vient en opposition avec la remarque de la Région et de la CCI). Les extensions urbaines sont réduites de manière à répondre exclusivement aux besoins réels exprimés tant en matière de production de logements, et tout particulièrement de logements sociaux, qu'en matière de développement économique. »* (Cf. annexe 2 du rapport).

Pour celles qui ne seront pas intégrées ou intégrées partiellement, elle justifie sa position avec des arguments : *« Pierre de Beaumirault, ce site est très proche de la gare et doit pouvoir être valorisé d'autant plus qu'un plan topographique (joint à ce présent mémoire en réponse) établi que ce site n'est pas inondable car a fait l'objet d'un remblaiement de longue date. La commune a fait la demande auprès de la Préfecture pour corriger cette erreur dans le PPRi. Le règlement du PPRi devra être réexaminé. » ...*

*« Pas possible, il s'agit de la déviation du hameau de Bel Air portée par le Conseil départemental. (voir dans le PAC). Pas de décision sur la zone N2 »* (ajouter des EBC )...

A la lecture du tableau des réponses de la commune aux observations des PPA, on constate que la plus grande partie de celles-ci sera intégrée au projet définitif de révision du PLU de Bruyères-le-Châtel.

D'autre part, il semble effectivement logique de profiter de la proximité de la gare (site P. de Beaumirault).

De la même manière, la situation géographique de la partie du parc du château prévue en appui afin de conforter et valoriser l'existant (proximité des activités existantes) explique la logique à la fois évidente et difficile d'utiliser cette partie de territoire.

Concernant la partie comprise dans le PPRI, il appartiendra à la commune (qui a fait établir un plan par un expert) de faire les démarches officielles possibles pour régulariser la situation de cette zone.

**Compte-tenu des réponses de la commune, des nombreuses prises en compte acceptées, et des arguments avancés pour les remarques non intégrées ou intégrées partiellement, le commissaire enquêteur considère que les remarques ou demandes faites par les personnes publiques associées (PPA) ne peuvent remettre en cause le projet de révision du PLU de la commune de Bruyères-le-Châtel présenté en enquête publique.**

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Compte tenu des éléments qui précèdent,

Le commissaire enquêteur :

recommande à la commune de s'entourer des conseils de l'architecte des bâtiments de France pour les travaux liés au territoire du château (ouverture du mur, reboisement...)

et donne un **avis favorable** au projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Bruyères-le-Châtel tel qu'il a été présenté en enquête publique en mairie de la commune du 30 octobre 2017 au 1<sup>er</sup> décembre 2017.

A le Kremlin-Bicêtre, le 18 janvier 2018

Le commissaire enquêteur  
Bernard Panet

**Département de l'Essonne**

**Commune de Bruyères-le-Châtel**

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE**

*sur la révision du PLU et la modification du périmètre de protection des monuments historiques*

**Conclusions motivées et avis**

**Du commissaire enquêteur sur la modification du périmètre de protection des monuments  
historiques**

Enquête du 30 octobre 2017 au 1<sup>er</sup> décembre 2017

Commissaire enquêteur : B. PANET

Janvier 2018



## **1. Rappel de l'objet de l'enquête publique**

Les présentes conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur y afférent concernent l'enquête publique unique relative au « projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bruyères-le-Châtel et de la modification du périmètre de protection des monuments historiques » diligentée par l'arrêté municipal de Monsieur le Maire du 10 octobre 2017, pour la partie modification du périmètre de protection des monuments historiques.

## **2. Conclusions sur les conditions du déroulement de l'enquête**

Le commissaire enquêteur a pris acte :

- que l'affichage administratif obligatoire et précisé dans l'arrêté municipal a bien été effectué ;
- que les annonces dans la presse obligatoires et prévues dans l'arrêté municipal ont bien été effectuées conformément à la procédure habituelle et dans les délais légaux ;
- qu'un registre d'enquête publique à feuillets non mobiles paraphé par le commissaire enquêteur a bien été mis à la disposition du public ;
- qu'un dossier d'enquête publique comportant une partie « modification du périmètre de protection des monuments historiques a bien été mis à la disposition du public dans les mêmes conditions ;
- que le dossier a également été mis en ligne sur le site internet de la commune ;
- que le public pouvait également exprimer ses observations par courriel, et qu'un ordinateur dédié était à sa disposition en mairie pour consulter et s'exprimer ;
- que les permanences (4) prévues dans l'arrêté ont bien été effectuées aux jours et heures prévus et se sont déroulées sans incident.

**et considère que la procédure de cette enquête publique s'est déroulée correctement.**

## **3. Conclusions sur les documents mis à la disposition du public**

Le document mis à la disposition du public en mairie ou sur internet comportait outre le registre d'enquête publique et l'arrêté de M. le Maire de Bruyères-le-Châtel prescrivant l'enquête publique, un extrait des délibérations du conseil municipal du 29 juin 2016 approuvant la modification mise à l'enquête, un rapport de présentation, avec les textes de référence, un rappel des objectifs et de la procédure, un plan du nouveau périmètre et un argumentaire.

**Le commissaire considère que ce document était suffisant, et permettait au public de s'informer correctement.**

#### 4. Conclusions sur les observations du public

Pendant les trente-trois jours d'enquête, aucune observation du public concernant la modification du périmètre de protection des monuments historiques n'a été faite.

**Le commissaire enquêteur considère donc que les observations du public ne sauraient remettre en cause le projet mis à l'enquête publique.**

#### 5. Conclusions sur le projet de modification du périmètre

La modification du périmètre de protection des monuments historiques a été décidée en fonction d'une nouvelle législation, sous la compétence de l'architecte des bâtiments de France, avec pour buts de réserver son action aux zones les plus cohérentes en étroite relation avec les monuments.

Cette modification, qui n'est pas obligatoirement une diminution - mais qui élimine de fait la protection systématique ancienne de 500 mètres de rayon existante - permet d'avoir un périmètre plus logique, plus proche des objectifs de protection (visibilité...), et d'assouplir et simplifier l'instruction de certaines demandes touchant la construction et l'urbanisme.

**Le commissaire enquêteur considère que le projet de modification du périmètre de protection des monuments historiques présenté en enquête publique est justifié.**

#### Avis du commissaire enquêteur

Compte tenu de ce qui précède, le commissaire enquêteur est amené à donner un **avis favorable** au projet de modification du périmètre de protection des monuments historiques de la commune de Bruyères-le-Châtel tel qu'il a été présenté en enquête publique en mairie de la commune du 30 octobre 2017 au 1<sup>er</sup> décembre 2017.

A le Kremlin-Bicêtre, le 18 janvier 2018

Le commissaire enquêteur  
Bernard Panet

## **Commune de Bruyères-le-Châtel (Essonne)**

### **Enquête publique unique sur le projet de révision du plan local d'urbanisme et sur la modification du périmètre de protection des monuments historiques**

#### ***Procès-verbal de synthèse***

L'enquête publique unique sur la révision du plan local d'urbanisme et la modification du périmètre des monuments historiques de la commune de Bruyères-le-Châtel (Essonne) s'est déroulée du 30 octobre 2017 au 1 décembre 2017, avec pour siège la mairie de la commune.

Elle a été annoncée normalement dans la presse et a fait l'objet d'un affichage administratif, ainsi que d'une annonce sur le site internet de la commune.

Le commissaire enquêteur - nommé par décision du tribunal administratif de Versailles le 3 octobre 2017 - a effectué 4 permanences (le 6 novembre de 10h à 13h, le 17 novembre de 10h à 13h, le 20 novembre de 10h à 13h, le 30 novembre de 17h à 20h) qui se sont déroulées sans incident, avec un public très peu nombreux.

Conformément à l'arrêté municipal du 10 octobre 2017 qui a diligenté l'enquête, le public a eu à sa disposition :

- L'arrêté municipal diligentant l'enquête
- Un registre d'enquête publique paraphé par le commissaire enquêteur
- Un dossier d'enquête publique comportant :
  - des pièces administratives
  - un rapport de présentation
  - un plan d'aménagement et de développement durable (PADD)
  - les orientations d'aménagement et de programmation
  - le règlement
  - les plans de zonage (règlement graphique)

Le public pouvait également consulter le dossier et s'exprimer sur un poste informatique dédié, et sur internet.

Les observations portées sur le registre d'enquête publique directement, sous forme de lettres, ou par internet, représentent cinq (5) participations :

**Société d'Aménagement d'Arny-Bruyères (SADAB)**, décrit son activité (formation, économie solidaire, activités en lien avec la nature, accueil de scouts, location à une société éditrice, activités d'une association d'intérêt général à but non lucratif...) – a assuré entretien et valorisation du site (abandonné pendant 20 ans ) – soucieuse de la protection du site – 1) *sur l'avis de la préfète de l'Essonne* ( classement en zone UI limité au périmètre de constructions existantes) : ce terrain avait été prévu en ZAC avec logements, puis en AUJ (16 ha encore classés ), projet actuel étendrait la zone N à 18 ha (et EBC non réellement boisés) – un aménagement de ces terrains (anciennement installations de la société Alcatel) serait meilleur – serait compatible avec le SDRIF – serait compatible avec l'OAP 2) *sur le contenu du projet de PLU* ( exception des constructions à usage d'habitation) : dans l'ancien PLU, étaient permises ( gardiennage, bon fonctionnement des établissements) : or, possibilité indispensable (gardiennage, zone isolée), exception à mettre dans le règlement de la zone UI – Interdiction des hébergements hôteliers : regrettable (potentiel du site, besoins limités ),était possible dans l'ancien règlement - Plateforme en zone N en sud-est du terrain : perte de valeur du terrain et diminution de la surface constructible(arguments, photographies jointes – observation accompagnée du plan des anciennes plateformes Alcatel, copies de document « PLU » joints

(Le commissaire enquêteur a reçu en permanence M.Rougeaud et Mme Benet co-gérants, et Mme Vugner, gestionnaire, avec qui il s'est entretenu)

**Société Sénanonaise de gestion, M.A.Pater**, exploitant du Haras de Floreval (STECAL N2) – le projet prévoit de réduire de 20 à 10% le pourcentage d'emprise au sol des constructions : impact négatif pour l'exploitation (cf.avis de la CCI) – classement en zone agricole (préconisation de CA ) compromettrait toute évolution – demande que « l'Accès Transval » figure sur le plan – demande de modification du PLU pour le Parc Aventure Floreval (développement, diversification, voir avis CCI)

**M.B.Balay**, projet de futur parking entre la rue du Pont de Lignol et les constructions du nouveau centre : va augmenter la circulation (voie étroite, sans trottoirs, très fréquentée par les piétons) – nécessaire de sécuriser son environnement : feu intermittent ? stop ? sécurité du carrefour à revoir dans son ensemble – et :suppression des petits sentiers pédestres (charme champêtre du village)

**Mme J.Millerot**, création d'un parking dans une zone constructible dans le centre du village :or groupe Pichet a déjà prévu un stationnement pour l'accueil commercial : besoin d'un autre parking proche de l'ex place André Simon ? - étude de stationnement nécessaire, préservation du cadre de vie (automobile = nuisances)

**Commune de Bruyères-le-Châtel** : a joint au registre le règlement du PLU avec les corrections (en rouge) ajouts ou précisions prévus dans la rédaction définitive

**M.A. Dos Santos,entrepreneur**, projette d'acheter la parcelle A356 : la souhaite constructible (réseaux présents),pour faire un petit dépôt de stockage (1/4 de la parcelle ), puis éventuellement un pavillon

NB : la commune dispose de l'intégralité des observations du public.



### **Questions du commissaire enquêteur**

En complément des remarques, questions ou suggestions du public, le commissaire enquêteur souhaite que lui soit précisée la position de la commune concernant les réponses des personnes publiques associées (PPA), et plus particulièrement :

- Ajustements au règlement demandés par l'agglomération Cœur d'Essonne
- Possibilités de construction dans la zone UI et emprises au sol (CCI Essonne)
- Compléments au dossier (MRAE)
- Stationnement (GPA)
- Plan de circulation des engins agricoles, parking dans STECAL 3, cas de Floreval (Ch.A)
- Ouverture dans le mur du château, OAP Arny, hauteur des constructions (ABF)
- **Avis défavorable de l'Etat**

Procès-verbal établi à Le Kremlin-Bicêtre le 14 décembre 2017

Le commissaire enquêteur pour la commune de Bruyères-le-Châtel  
Bernard PANET

PLU de Bruyères-le-Châtel  
Mémoire en réponse au PV de synthèse de Monsieur le Commissaire enquêteur  
11 janvier 2018

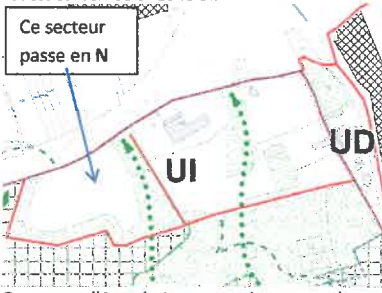
**Questions du commissaire enquêteur**

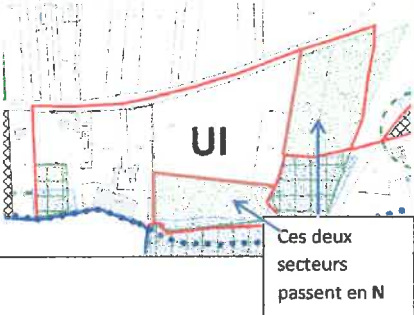
En complément des remarques, questions ou suggestions du public, le commissaire enquêteur souhaite que lui soit précisée la position de la commune concernant les réponses des personnes publiques associées (PPA), et plus particulièrement :

- Ajustements du règlement demandés par l'agglomération Cœur d'Essonne  
→ Prise en compte totale de cet avis.
- Possibilités de construction dans la zone UI et emprises au sol (CCI Essonne)  
→ L'ensemble des réponses sont apportées dans la réponse à l'avis de Madame La Préfète de l'Essonne
- Compléments au dossier (MRAE)  
→ Tous les compléments ciblés par la MRAE seront apportés à l'évaluation environnementale
- Stationnement (GPA)  
→ Prise en compte de cette remarque
- Plan de circulation des engins agricoles, parking dans STECAL 3, cas de Floreval (Ch.A)  
→ Cf. réponse détaillée CDPENAF ci-après
- Ouverture dans le mur du château, OAP Army, hauteur des constructions (ABF)  
→ Cf. réponse détaillée ABF ci-après
- **Avis défavorable de l'Etat**  
→ Cf. réponse détaillée avis de la Préfète ci-après

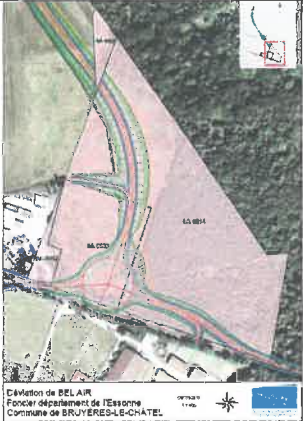
La commune va consentir à de nombreux « efforts » pour répondre positivement à l'avis de l'Etat notamment. Toutes les remarques sont prises en compte positivement (cf. tableau ci-après) afin d'approuver le PLU dans de bonnes conditions. Seule la remarque concernant le secteur de la Pierre de Beaumirault ne sera prise en compte que partiellement dans la mesure où elle vient en opposition avec la remarque de la Région et de la CCI). Les extensions urbaines sont réduites de manière à répondre exclusivement aux besoins réels exprimés tant en matière de production de logements, et tout particulièrement de logements sociaux, qu'en matière de développement économique.

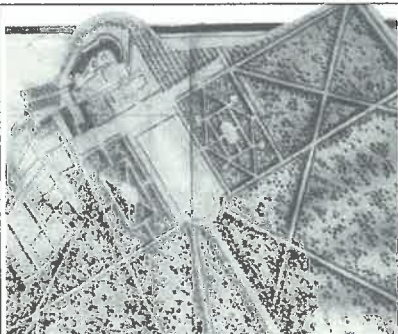
AVIS	Commentaires bureau d'études Espace Ville	Commentaires Commune de Bruyères-le-Châtel	PRISE EN COMPTE	
			OUI	NON
<b>PRÉFÈTE DE L'ESSONNE</b>				
<b>Avis défavorable</b>				
<p><b>Logements</b> Avec 40 à 50 logements par an, le PLU respecte l'objectif de production de logements fixé par la TOL. Il prend en compte également l'objectif de construction de LLS. Environ 500 logements, soit 65 % de la production, sont prévus dans le cadre de la ZAC de la Croix de l'Orme et une cinquantaine dans le tissu urbain, soit en compatibilité avec le SDRIF par une augmentation minimale de la densité moyenne des espaces d'habitat de 10 % (133 logements en densification d'ici 2030)</p> <p>Apporter des garanties réglementaires définissant la production de logements en diffus en densification</p> <p>Equilibrer davantage l'offre en logements dominée par les grands logements (87%)</p>	<p>Le calcul de l'apport de logements en diffus résulte d'une estimation reposant sur les divisions parcellaires et de grands logements en petits logements comme la commune a déjà observé. Le règlement limite les divisions parcellaires mais ne s'oppose pas à la division de grands logements en petits logements dès lors que toutes les conditions sont réunies, notamment les règles de stationnement.</p> <p>Par ailleurs, concernant l'offre de logements, la ZAC de la Croix de l'Orme et l'opération centre-ville sont de nature à assurer un meilleur équilibre en termes de taille de logements.</p>	<p>Le taux de logements locatifs sociaux (LLS) s'approchera des 25 % après la création de la ZAC de la Croix de l'Orme. (Cf. tableau précis de production de logements sociaux ci-joint en annexe). La commune a augmenté fortement sa part de LLS ces dernières années par la mise en œuvre de plusieurs projets.</p> <p>Les sites d'extension est et ouest du centre-village (Terrasses de Trévoix et Jouanette) fixeront un chiffre minimum de LLS (cf. tableau).</p> <p>Sur chaque OAP, on fera un récapitulatif de la programmation en logement pour répondre aux services de l'Etat, en estimant que le taux de 25 % de LLS restera stable dans les années à venir.</p> <p>La commune comprend de petits logements dans les opérations centre-ville et Croix de l'Orme mais aussi avec l'EHPA constituant 66 appartements T1 et T2. Dans la ZAC, un peu plus de 35 000m² de surface de plancher diversifiée la Ville va pouvoir s'adapter aux différents besoins.</p> <p>La remarque de l'Etat sur l'équilibre de la typologie des logements est importante. Il faut néanmoins remarquer que la création de petits logements sociaux est bloquée par les bailleurs qui souhaitent obtenir le</p>		

			<p>maximum de subventions des financeurs Etat, Région qui imposent des % de grands logements dans les opérations. (Pourquoi ne pas permettre la colocation sociale en permettant à 3 jeunes de louer un F5. Ce qui fonctionne dans le privé pourrait aussi fonctionner dans le parc locatif social.)</p>		
2	<p><b>Gestion économe de l'espace</b> Les extensions urbaines envisagées par le PLU pour la réalisation de la ZAC de la Croix de l'Orme, le site Jouannette et le développement Ter@tec dans le parc du château sont compatibles avec les 2 pastilles d'urbanisation fixées par le SDRIF</p> <p>En dehors des deux pastilles d'urbanisation, la consommation d'espace interroge la compatibilité avec le SDRIF :</p> <p><b>Arny</b> Souhait que le classement en zone UI soit limité au périmètre des constructions existantes sur le site</p>	<p>OK</p> <p><b>Arny</b> OK, prise en compte de l'avis de l'Etat. Il faut prendre en compte pour assurer la compatibilité avec le SDRIF, d'autant plus que la CDPENAF et la Chambre d'agriculture ont également formulé cette demande. Le site sera classé très largement en N</p>	<p><b>Arny</b> On peut réduire toute la partie ouest, mais la partie Est est conservée en zone UI.</p> <p>Ce secteur passe en N</p>  <p>Cette zone d'Arny était une zone beaucoup plus importante de 25ha classée AUJ à l'ancien PLU avec</p>		

			des droits à construire non utilisés par le propriétaire. Dans le PLU en cours de révision, le passage d'une zone UI à une zone N doit être inscrit largement comme une compensation actuelle et à venir du développement de la commune. La surface qui passe en zone N est de 3 ha.		
<b>Pierre de Beaumirault</b> : les parcelles sont impactées par le PPRI approuvé le 16 juin 2017 qui n'autorise que des extensions limitées. Une évolution est attendue	<b>Pierre de Beaumirault</b> Ce site est très proche de la gare et doit pouvoir être valorisé d'autant plus qu'un plan topographique (joint à ce présent mémoire en réponse) établi que ce site n'est pas inondable car a fait l'objet d'un remblaiement de longue date. La commune a fait la demande auprès de la Préfecture pour corriger cette erreur dans le PPRI. Le règlement du PPRI devra être réexaminé.	<b>Pierre de Beaumirault</b> : le zonage de cette parcelle est conforme avec le SDRIF comme le confirme l'avis de la Région : « L'extension sur le site de la Pierre de Beaumirault d'une surface de 2,33 ha est rendue possible par le fait d'être situé en toute proximité de la gare du RER C Breuillet – Bruyères. Une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de cette zone économique, eu égard au milieu naturel dans lequel il est situé ». La zone restera en zone Ui au dossier approuvé. Le PPRI s'appliquera même s'il est démontré (cf. annexe) que ce site a été classé à tort en zone inondable. Il sera ajouté des justifications en lien avec le plan topographique de géomètre.			
<b>Trémerolles</b> : Maintenir le classement en zone UI uniquement sur l'emprise des constructions existantes et des autorisations déjà délivrées.	OK, prise en compte de l'avis de l'Etat	<b>Trémerolles</b> : Réduction conformément à la demande de l'Etat, en prenant en compte les autorisations délivrées.			

			Entre le projet de PLU arrêté et le dossier approuvé, il est envisagé le passage de zones UI en zone N sur une superficie cumulée de 2,3 ha sur ce site.		
	<b>Bilan de la consommation</b> Intégrer dans le bilan de la consommation du PADD (33,3 ha) l'emplacement réservé à vocation non naturelle	OK, prise en compte de l'avis de l'Etat	OK, cela sera ajouté au PADD Toutefois, au regard des changements apportés sur les sites de Trémerolles et Arny, la consommation sera réduite de 5,3 ha pour un total de 28 ha. La plupart de cette consommation d'espace est liée à la loi SRU et son article 55 pour la production de logements locatifs sociaux.		
	<b>Prise en compte des risques, protection des zones N et du patrimoine</b> Ajouter sur le plan de zonage du PLU approuvé l'enveloppe des zones réglementées par le PPRI de l'Orge, ajouter les dispositions du PPRI en annexe du PLU.	OK, prise en compte de l'avis de l'Etat	OK		
	En plus du classement en N, ajouter des EBC sur les zones arborées le long de la route de Limours (en face de la zone N2)	Problème de couches du SIG à rectifier. Les EBC sont préservés. Il est possible de réduire la zone N2 et repasser en N Prise en compte de la déviation de Bel-Air	Pas possible, il s'agit de la déviation du hameau de Bel Air portée par le Conseil départemental. (voir dans le PAC). Pas de décision sur la zone N2		

				
<p>Rectifier la lisière d'inconstructibilité de 50 m et mettre en cohérence avec les limites réelles du boisement</p> <p>Etudier le reboisement autour du miroir d'eau en prenant en compte l'historique et la composition paysagère du château</p> <p>Limiter au maximum la création de nouvelles ouvertures dans le mur d'enceinte du domaine, conserver boisement le long du mur et limiter les hauteurs aux constructions existantes (hors château)</p>	<p>OK, prise en compte de l'avis de l'Etat La lisière est portée conformément à la limite constatée du massif</p> <p>OK, éléments de justifications complémentaires à intégrer conformément aux plans historiques</p> <p>OK. Précisions à apporter dans l'OAP et le dispositif réglementaire. Seul un accès supplémentaire sera créé.</p>	<p>Lisière à voir</p> <p>OK</p>		

			 <p>Plan historique parc du château 1784 avec boisement autour du miroir d'eau</p> <p>Préserver le site, le mur ne sera pas complètement détruit, une seule ouverture. On a les plans. Préciser l'OAP</p>		
3	<b>Remarques annexes</b> Géoportail de l'urbanisme	OK, prise en compte de l'avis de l'Etat	OK		
4	<b>Rapport de présentation</b> Mentionner le PPRI de la Charmoise  Compléter le diagnostic agricole (plan de circulation des engins agricoles)	OK, prise en compte de l'avis de l'Etat	OK		
5	<b>Règlement</b> Eviter les toitures terrasses en centre-ville, les autoriser uniquement pour les volumes secondaires si limitées à 3 m	OK, prise en compte de l'avis de l'Etat	OK		



<b>Stationnement</b> Respecter le PDUIF pour le stationnement vélo notamment Et ne pas dépasser 1,5 fois le taux de motorisation communal soit 2,3 places / logement.  <b>Zones agricoles et naturelles</b> Autoriser les installations nécessaires aux exploitations agricoles  Encadrer les possibilités d'extension ou annexes en zone N  Réduire le périmètre du STECAL N2 au secteur de projet hôtelier  Ouvrages RTE – constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics	OK, prise en compte de l'avis de l'Etat			
	OK, prise en compte de l'avis de l'Etat			
	OK, prise en compte de l'avis de l'Etat			
	OK, prise en compte de l'avis de l'Etat			
	OK, prise en compte de l'avis de l'Etat			
<b>Servitudes d'utilité publiques</b>  Mettre à jour les servitudes	OK, prise en compte de l'avis de l'Etat, dans la mesure des servitudes communiquées			

AVIS	Commentaires bureau d'études Espace Ville	Commentaires Commune de Bruyères-le-Châtel	PRISE EN COMPTE	
			OUI	NON
<b>CDPENAF</b>				
<b>Avis favorable avec réserves sur la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers</b>				
Intégrer dans le PLU un plan de circulation des engins forestiers et agricoles. Préserver les accès en forêt pour les engins forestiers	OK.	Ok - il serait bien que les dégâts provoqués sur les chemins ruraux par les engins forestiers et agricoles, notamment lors de la sortie des grumes soient réparés.		
Autoriser les installations nécessaires aux exploitations agricoles	OK.	OK		
Interrogation de la CDPENAF sur les secteurs UI au regard du SDRIF et du PPRI	Cf. avis de la Préfète	OK Cf. avis de la Préfète		
Mettre en cohérence l'emplacement réservé pour équipements collectifs de 1,5 ha et la possibilité de constructions de bâtiments nécessaires aux équipements publics en article 1 de la zone A	OK	OK		

5	Mettre en adéquation le tracé de la lisière et la limite du front boisé	Cf. avis de la Préfète	OK		
<b>Avis sur le règlement extension en zone N et A hors STECAL</b>					
1	Encadrer les possibilités d'extension ou annexes des habitations en zone N	Cf. avis de la Préfète	OK, il y a nécessité d'encadrer plus finement		
2	Fixer en zone A une emprise au sol max du bâti à usage d'habitation	Cf. avis de la Préfète	OK, il y a nécessité d'encadrer plus finement		
<b>Avis favorable sur les STECAL</b>					
4	Avis favorables sur les STECAL N1, N3, N4	OK	OK		
2	Favorable sur le STECAL N2 en le réduisant aux secteurs d'accueil hôteliers. Possibilité de classer en zone A pour autoriser les constructions et installations nécessaires au haras (exploitation agricole)	Cf. avis de la Préfète			

Examen simplifié des règlements A et N par la COPENAF		
Objet	Extension de l'habitation	Annexes à l'habitation
Dispositions préalables	<ul style="list-style-type: none"> <li>habitation initiale de 60m<sup>2</sup> minimum</li> <li>surface totale de plancher maximum après travaux ≤ 200m<sup>2</sup> (existant + extension)</li> </ul>	à différencier des STECAL= nouvelle zone non construite • Une seule annexe autorisée par construction existante.
zone d'implantation	en extension (accotée)	inférieure à 20 mètres du bâtiment principal
conditions de hauteur	alignement sur habitation existante au point le plus bas	3,50 mètres à la gouttière et un seul niveau
condition d'emprise, de densité	surface construite maximum = +30 % de l'emprise au sol initial	surface d'emprise au sol limitée à +50 m <sup>2</sup>
sans précision de ces critères dans les règlements de la zone A ou N ou sous-zone, Ah, Nh..., la présentation du règlement sera détaillée en séance		

Exemple d'appréciation extensions et annexes

PLU de Bruyères-le-Châtel – Mémoire en réponse au PV de synthèse de Monsieur le Commissaire enquêteur  
11 janvier 2018

## ANNEXES

Tableau de synthèse de la production de  
logements locatifs sociaux

Le 29/02/2016

### Réalisation de logements

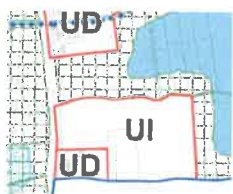
Intitulés	Logements privés	Logements sociaux	Total Résidences principales	Pourcentages Logements sociaux	Nb d'habitants (2,5)
Résidences bruyéroises au 01/01/2015	1139	155	1294	11,98	3235
Programme Centre bourg	88	29	117	24,79	
Programme EHPA	0	66	66	100,00	
Programme ZAC Croix de l'Orme	327	179	506	35,38	
Programmes Coopération et famille	0	6	6	100,00	
<b>Totaux</b>	<b>1554</b>	<b>435</b>	<b>1989</b>	<b>21,87</b>	<b>4973</b>
<b>Pour atteindre les 25% de logements sociaux</b>	<b>1546</b>	<b>520</b>	<b>2066</b>	<b>25,17</b>	<b>5165</b>

Manques


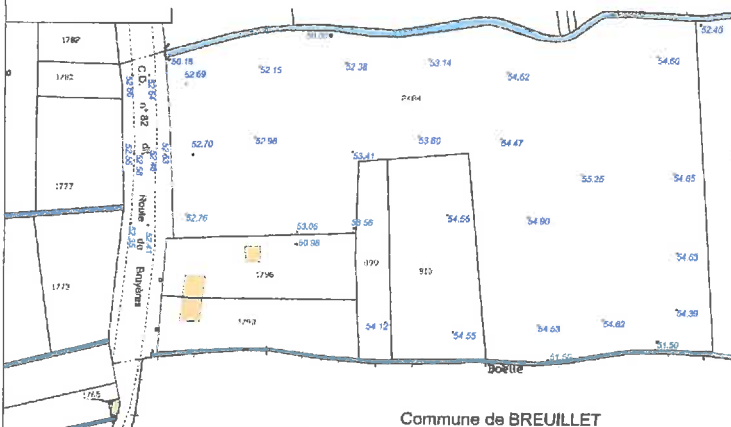
85

Les 85 logements sociaux manquants seront répartis sur les deux secteurs en extension faisant l'objet d'une OAP, à savoir Jouanette et Terrasses de Trévoix.

Zoom sur le secteur de la Pierre de Beaumirault



Analyse du SDRIF		
Carte de destination	Orientations réglementaires	Photographie aérienne
	<p><b>LES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT À PROXIMITÉ DES GARES</b></p> <p>Il s'agit de valoriser les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs, ou devant l'être à terme, conformément aux objectifs du SDRIF. Sont concernés les secteurs situés dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare représentés de façon indicative sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire par le figuré</p> <p><b>ORIENTATIONS</b></p> <p>À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal (cf. définition et calcul de référence de la superficie de l'espace urbanisé) est possible dans ces secteurs. Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée.</p>	<p>Continuité de l'espace urbanisé avec Breuille</p>
	<p><b>Avis de la Région sur le projet de PLU arrêté (extrait)</b></p> <p>« L'extension sur le site de la Pierre de Beaumirault d'une surface de 2,33 ha est rendue possible par le fait d'être situé en toute proximité de la gare du RER C Breuille – Bruyères. Une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de cette zone économique, eu égard au milieu naturel dans lequel il est situé ».</p>	

Analyse du PPRI de l'Orge et de la Saïlemouille																																		
Extrait de la carte règlementaire	Orientations réglementaires	Plan topographique (extrait)																																
 <p>Site localisé en zone orange</p>	<p>Seules sont autorisés sous condition en zone orange du PPRI :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les aménagements sportifs</li><li>- les constructions de locaux techniques</li><li>- Les ouvrages d'art et voiries</li><li>- Les logements de gardiennage</li><li>- Les reconstructions</li><li>- Les piscines</li><li>- Les structures légères à vocation agricole</li><li>- Les équipements d'intérêt général [...].</li></ul> <p><b>Définition d'équipement d'intérêt général dans le règlement du PPRI</b></p> <p>« Au sens du présent règlement, sont considérés comme équipement d'intérêt général :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les stations de traitement des eaux usées,</li><li>- Les stations de production d'eau potable</li><li>- Les postes transformateurs</li><li>- Les équipements de distribution de l'ensemble des fluides</li><li>- Les centres de données (data centers)</li><li>- Les antennes relais [...]</li></ul>	 <p>Commune de BREUILLET</p> <table><tr><th colspan="2">N° dossier</th><th colspan="2">Date de plan</th></tr><tr><th>CD</th><th>11111111</th><th>CD</th><th>11111111</th></tr><tr><th>N°</th><th>1</th><th>N°</th><th>1</th></tr><tr><td>1</td><td>11111111</td><td>111</td><td>1111</td></tr><tr><td>2</td><td>11111111</td><td>111</td><td>1111</td></tr><tr><td>3</td><td>11111111</td><td>111</td><td>1111</td></tr><tr><td>4</td><td>11111111</td><td>111</td><td>1111</td></tr><tr><td>5</td><td>11111111</td><td>111</td><td>1111</td></tr></table> <p><b>Cabinet Olivier BLONDEAU</b> Géomètre-Espert Ingénieur S.T.P. 1, rue de la Chapelle 51100 CHAUMONT Tél : 03 26 17 17 18 - Fax : 03 26 17 17 19 www.blondeau-geometre-expert.com</p> <p>REPRODUCTION INTERDITE</p>	N° dossier		Date de plan		CD	11111111	CD	11111111	N°	1	N°	1	1	11111111	111	1111	2	11111111	111	1111	3	11111111	111	1111	4	11111111	111	1111	5	11111111	111	1111
N° dossier		Date de plan																																
CD	11111111	CD	11111111																															
N°	1	N°	1																															
1	11111111	111	1111																															
2	11111111	111	1111																															
3	11111111	111	1111																															
4	11111111	111	1111																															
5	11111111	111	1111																															