

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES
DEPARTEMENT DE L'ESSONNE



Photo Wikipédia

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE
A la révision du Plan Local d'Urbanisme et du
P.D.A.

Sur le territoire de la commune de YERRES (91)

Du 13 juin au 13 juillet 2022 inclus

RAPPORT DE L'ENQUETE

Fascicule 1

Commissaire enquêteur Michel GARCIA

03/08/2022

Révision du PLU de la commune de Yerres et
du Périmètre des abords (PDA)
E22000032/78

1ère PARTIE – Présentation cadre de l’enquête PREAMBULE	5
1. L’enquête publique.	5
2. Le commissaire enquêteur.....	6
3. Cadre juridique de l’enquête publique.	6
3.1. Durée de l'enquête « Art. R. 123-6.....	8
3.2. Composition du dossier soumis à enquête :	8
3.3. Organisation de l'enquête	9
3.4. Observations, propositions et contre-propositions du public	10
3.5. Communication de documents à la demande du commissaire	10
3.6. Suspension et enquête complémentaire.	11
3.7. Visite des lieux par le commissaire enquêteur.....	11
3.8. Audition de personnes par le commissaire enquêteur	11
3.9. Réunion d'information et d'échange avec le public.....	12
3.10. Clôture de l'enquête	12
3.11. Rapport et conclusions	13
3.12. Rappel succinct de la procédure à destination du public.....	14
4. ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLU OBJET DE L’ENQUÊTE.	15
4.1. Présentation de la commune.	15
4.2. La révision du PLU.....	16
4.3. Le rapport de présentation.....	16
4.4. Caractéristiques du projet présentant les raisons principales pour lesquelles le projet soumis à l’enquête, ont été retenues.....	17
4.5. L’Evaluation environnementale avec ci-dessous quelques éléments fondamentaux .	21
4.6. Analyse de la consommation d’espaces et évaluation du potentiel de densification .	21
4.7. Analyse du MOS (Mode d’occupation des sols)	22
4.8. L’occupation des sols et les caractéristiques des milieux	25
4.9. Choix retenus pour établir la délimitation des zones.....	27
4.10. Articulations du PLU avec les documents de rang supérieurs.	29
4.11. Créations de 3 OAP	30
4.12. Justification des orientations d’aménagement et de programmation (OAP).....	30
4.13. Modifications apportées aux règles d’urbanisme antérieures	32
4.14. Les différentes zones	36
5. Modification du PERIMETRE DES ABORDS (PDA).....	40
6. CONSTITUTION DU DOSSIER DE L’ENQUETE.....	43

6.1. Les Pièces administratives :	43
6.2. Composition des dossiers révision du PLU et modification du PDA soumis à l'enquête	44
6.3. Désignation du commissaire enquêteur.	45
6.4. Le registre d'enquête.....	46
6.5. Arrêté du maire.	46
6.6. Dates et durée de l'enquête publique.....	46
6.7. Visite des lieux.	47
6.8. Contact avec d'autres autorités.	47
6.9. Informations du public. - Concertation au titre de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme.	47
6.10. Concertation au titre de l'article L. 123 du Code de l'Urbanisme.....	48
7. FIN DE L'ENQUETE.....	65
7.1. Réunion de fin d'enquête.	65
8. PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS.	65
9. LES OBSERVATIONS :	65
10. APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	102
11. CONSTAT DE VALIDITE DE L'ENQUETE ET CONCLUSIONS.....	103
11.1. Sur la forme et la procédure de l'enquête.	103
11.2. Validité de l'enquête	103
11.3. Sur le fond de l'enquête.	103

FASCICULE 2 séparé

2 EME PARTIE – CONCLUSIONS MOTIVEES REVISION DU PLU.....

<u>1. – COHERENCE DE L'ACTION PUBLIQUE.....</u>	
<u>2. – RAPPELS SUR L'OBJET ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....</u>	
<u>2.1 - Objectifs de la révision du PLU.....</u>	
<u>2.2. Déroulement de l'enquête publique.....</u>	
<u>2.3 - Synthèse de l'avis global du public.....</u>	
<u>2.4 - Inconvénients ou points faibles de cette révision du PLU.....</u>	
<u>2.5 - Avantages du projet de révision de ce PLU.....</u>	
<u>3. – LES MOTIVATIONS QUI M'ONT CONDUIT A FORMULER MON AVIS</u>	
<u>3.1 - Sur le fond mon avis est motivé par les points favorables suivants :</u>	
<u>3.2 Avis du Commissaire enquêteur.....</u>	

ANNEXES

FASCICULE 2 séparé

2 EME PARTIE – CONCLUSIONS MOTIVEES MODIFICATION DU PDA.....

<u>1. – COHERENCE DE L'ACTION PUBLIQUE.....</u>	
--	--

<u>2. – RAPPELS SUR L’OBJET ET LE DEROULEMENT DE L’ENQUÊTE PUBLIQUE</u>	
<u>2.1 - Objectifs de la modification du périmètre du PDA.</u>	
<u>2.2 - Objectifs de la modification des abords (PDA)</u>	
<u>2.3. Déroulement de l’enquête publique.</u>	
<u>2.4 - Synthèse de l’avis global du public</u>	
<u>2.5 - Inconvénients ou points faibles de cette modification du PDA</u>	
<u>2.6 - Avantages du projet de modification de ce PDA.</u>	
3. – LES MOTIVATIONS QUI M’ONT CONDUIT A FORMULER MON AVIS	
<u>3.1 - Sur le fond mon avis est motivé par les points favorables suivants :</u>	
<u>3.2 Avis du Commissaire enquêteur</u>	

ANNEXES

FASCICULE 1

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1^{ère} PARTIE – Présentation cadre de l'enquête

PREAMBULE

Le présent rapport relate le travail du commissaire enquêteur chargé de procéder à l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Yerres et du PDA (périmètre délimité des abords).

Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Yerres vise selon la collectivité, à horizon 2030, à préserver la qualité de vie yerroise, à affirmer le caractère « village » de la commune, et à développer son attractivité.

La commune de Yerres saisie l'opportunité de faire évoluer son PLU approuvé en 2011, de le rendre conforme aux nouvelles dispositions législatives et de traduire une politique à moyen terme pour le développement et l'aménagement du territoire communal.

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), la commune a également demandé à l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) de réviser le périmètre de protection des monuments historiques (PDA).

Il s'agit d'une enquête unique qui regroupe donc deux parties distinctes citées ci-dessus avec des conclusions séparées, mais avec une partie commune relatant la présentation de la commune et le déroulement de l'enquête.

Cette enquête publique porte conjointement sur :

- le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Yerres (PLU),
- le projet de Périmètre Délimité des Abords des Monuments Historique (PDA)

Il y a donc 2 sites de dématérialisation distincts, 2 registres version papier également.

1. L'ENQUÊTE PUBLIQUE.

Il existe deux principaux types d'enquête publique :

- Celle relevant du code de l'expropriation.
- Celle relevant du code de l'environnement.

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et l'autorité compétente pour prendre la décision.

L'enquête publique est dirigée par un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête selon l'importance du projet

2. LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

Pour mener cette enquête publique, le Tribunal Administratif a désigné comme Commissaire enquêteur M. Michel GARCIA.

Il accomplit une mission occasionnelle de service public et d'utilité collective, qui est de permettre à l'autorité ayant pouvoir de décision, de disposer préalablement de tous les éléments nécessaires à son information, que l'enquête publique peut permettre de recueillir auprès du public.

C'est une personne indépendante et compétente qui a été désignée sur une liste d'aptitude départementale, par le président du Tribunal Administratif.

Cette disposition législative ainsi que la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance des commissaires enquêteurs, à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public, ainsi que sa parfaite neutralité (Les commissaires enquêteurs signent une attestation sur l'honneur confirmant leur 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 d'un expert.

A l'issue de l'enquête publique, il rédige un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies et, dans un document séparé, il fait part de ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le rapport du commissaire enquêteur intègre tous les aspects du projet, les remarques du public, des avis des administrations donnés pendant l'instruction, ses propres interrogations, et la réponse du pétitionnaire (commune ou privé) au procès-verbal de synthèse de fin d'enquête établi par ce dernier.

Il convient de préciser que l'avis émis dans les conclusions motivées est un avis personnel.

3. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme en substituant notamment le Plan Local d'Urbanisme (PLU) au Plan d'Occupation des Sols (POS).

Depuis l'année de sa publication la loi SRU a été complétée par :

- la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat ;
- la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) ;
- la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 1 et 2) ;

- la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche (MAP) ;
- la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 (ALUR) ;
- la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) ;
- la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives ;
- la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
-

Toutefois, s'agissant du Plan Local d'Urbanisme communal, sa réalisation a pris en compte différents codes, lois ou autres règlements notamment :

- Le code général des collectivités locales,
- Le code de l'urbanisme.

Lorsqu'une commune décide de se doter d'un plan local d'urbanisme, la loi précise que la concertation avec les habitants est obligatoire.

Le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique, modifié par Ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 détermine la procédure ainsi que le déroulement de l'enquête publique prévue par le Code de l'Environnement.

A ce titre :

- il encadre la durée de l'enquête, dont le prolongement peut désormais être de trente jours
- il facilite le regroupement d'enquête en une enquête unique, en cas de pluralité de maîtres d'ouvrage ou de réglementation distincte
- il fixe la composition du dossier d'enquête, lequel devra comporter, dans un souci de cohérence, un bilan du débat public ou de la concertation préalable si le projet, plan ou programme en fait l'objet
- il précise les conditions d'organisation, les modalités de publicité de l'enquête ainsi que les moyens dont dispose le public pour formuler ses observations, en permettant, le cas échéant, le recours aux nouvelles technologies de l'information et de la communication
- il autorise la personne responsable du projet, plan ou programme, à produire des observations sur les remarques formulées par le public durant l'enquête
- il facilite le règlement des situations nées de l'insuffisance ou du défaut de motivation des conclusions du Commissaire Enquêteur en permettant au Président du Tribunal

Administratif, saisi par l'autorité organisatrice de l'enquête ou de sa propre initiative, de demander des compléments au Commissaire Enquêteur

- il améliore la prise en considération des observations du public et des recommandations du Commissaire Enquêteur par de nouvelles procédures de suspension d'enquête ou d'enquête complémentaire

- Il définit enfin les conditions d'indemnisation des Commissaires Enquêteurs.

Certains articles sont reproduits ci-dessous :

3.1. Durée de l'enquête « Art. R. 123-6.

- La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête. Cette durée ne peut être inférieure à trente jours et ne peut excéder deux mois, sauf le cas où les dispositions des articles R, 123-22 ou R. 122-23 sont mises en œuvre.

Toutefois, par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut, après information de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête, prolonger celle-ci pour une durée maximale de trente jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête.

Sa décision doit être notifiée à l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête au plus tard huit jours avant la fin de l'enquête. Elle est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, par un affichage réalisé dans les conditions prévues à l'article R. 123-11 ainsi que, le cas échéant, par tout autre moyen approprié.

Lorsqu'il est fait application des dispositions des deux précédents alinéas du présent article, l'accomplissement des formalités prévues à l'article R. 123-18 est reporté à la clôture de l'enquête ainsi prorogée.

3.2. Composition du dossier soumis à enquête :

« Art. R123-8 - Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme. Le dossier comprend au moins :

1° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique ou l'évaluation environnementale et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision d'examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement visée au I de l'article L. 122-1 ou au IV de l'article L. 122-4, ainsi que l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement mentionné aux articles L. 122- 1 et L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 121-12 du code de l'urbanisme ;

2° En l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales

raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme. Dans le cas d'avis très volumineux, une consultation peut en être organisée par voie électronique dans les locaux de consultation du dossier ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121- 15, ou de la concertation définie à l'article L. 121-16, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet, plan ou programme, en application du I de l'article L. 214-3, des articles L. 341-10 et L. 411-2 (4°) du code de l'environnement, ou des articles L. 311-1 et L. 312-1 du code forestier. »

3.3. Organisation de l'enquête

«Art. R. 123-9 - L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête précise par arrêté, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et après concertation avec le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête :

1° L'objet de l'enquête, notamment les caractéristiques principales du projet, plan ou programme, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée ;

2° La ou les décisions pouvant être adoptée(s) au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

3° Le nom et les qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête, et de leurs suppléants ;

4° Les lieux, ainsi que les jours et heures où le public pourra consulter le dossier d'enquête et présenter ses observations sur le registre ouvert à cet effet ; en cas de pluralité de lieux d'enquête, l'arrêté désigne parmi eux le siège de l'enquête, où toute correspondance relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête ;

5° Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations ;

6° Le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagées;

7° La durée et les lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ;

8° L'existence d'une évaluation environnementale, d'une étude d'impact ou, à défaut, d'un dossier comprenant les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, et du lieu où ces documents peuvent être consultés ;

9° L'existence de l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement mentionné aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code ou de l'article L. 121-12 du code de l'urbanisme et le lieu où il peut être consulté ;

10° L'information selon laquelle, le cas échéant, le dossier d'enquête publique est transmis à un autre Etat, membre de l'Union européenne ou partie à la convention sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, signée à Espoo le 25 février 1991, sur le territoire duquel le projet est susceptible d'avoir des incidences notables ;

11° L'identité de la ou des personnes responsables du projet, plan ou programme ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées ;

12° Le cas échéant, l'adresse du site internet sur lequel des informations relatives à l'enquête pourront être consultées, ou les moyens offerts au public de communiquer ses observations par voie électronique. Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête. »

3.4. Observations, propositions et contre-propositions du public

« Art. R. 123-13. - Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête, tenu à leur disposition dans chaque lieu où est déposé un dossier.

Les observations, propositions et contre-propositions peuvent également être adressées par correspondance au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête au siège de l'enquête, et le cas échéant, selon les moyens de communication électronique indiqués dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Elles sont tenues à la disposition du public au siège de l'enquête dans les meilleurs délais.

En outre, les observations écrites et orales du public sont également reçues par le commissaire enquêteur ou par un membre de la commission d'enquête, aux lieux, jours et heures qui auront été fixés et annoncés dans les conditions prévues aux articles R. 123-9 à R. 123-11.

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête. »

3.5. Communication de documents à la demande du commissaire

« Article R123-14 - Lorsqu'il entend faire compléter le dossier par des documents utiles à la bonne information du public dans les conditions prévues à l'article L. 123-13, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête en fait la demande au responsable du

projet, plan ou programme ; cette demande ne peut porter que sur des documents en la possession de ce dernier.

Les documents ainsi obtenus ou le refus motivé du responsable du projet, plan ou programme sont versés au dossier tenu au siège de l'enquête.

Lorsque de tels documents sont ajoutés en cours d'enquête, un bordereau joint au dossier d'enquête mentionne la nature des pièces et la date à laquelle celles-ci ont été ajoutées au dossier d'enquête. »

3.6. Suspension et enquête complémentaire.

« Article L123-14 - I. — Pendant l'enquête publique, si la personne responsable du projet, plan ou programme visé au I de l'article L. 123-2 estime nécessaire d'apporter à celui-ci des modifications substantielles, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête peut, après avoir entendu le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête, suspendre l'enquête pendant une durée maximale de six mois. Cette possibilité de suspension ne peut être utilisée qu'une seule fois. Pendant ce délai, le nouveau projet, plan ou programme, accompagné de l'étude d'impact ou du rapport environnemental intégrant ces modifications, est transmis pour avis à l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement prévue, selon les cas, aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code et à l'article L. 121-12 du code de l'urbanisme. A l'issue de ce délai et après que le public a été informé des modifications apportées dans les conditions définies à l'article L. 123-10 du présent code, l'enquête est prolongée d'une durée d'au moins trente jours. II. — Au vu des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la personne responsable du projet, plan ou programme visé au I de l'article L. 123-2 peut, si elle estime souhaitable d'apporter à celui-ci des changements qui en modifient l'économie générale, demander à l'autorité organisatrice d'ouvrir une enquête complémentaire portant sur les avantages et inconvénients de ces modifications pour le projet et pour l'environnement. Dans le cas des projets d'infrastructures linéaires, l'enquête complémentaire peut n'être organisée que sur les territoires concernés par la modification. Dans le cas d'enquête complémentaire, le point de départ du délai pour prendre la décision après clôture de l'enquête est reporté à la date de clôture de la seconde enquête. Avant l'ouverture de l'enquête publique complémentaire, le nouveau projet, plan ou programme, accompagné de l'étude d'impact ou du rapport environnemental intégrant ces modifications, est transmis pour avis à l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement prévue, selon les cas, aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code et à l'article L. 121-12 du code de l'urbanisme. »

3.7. Visite des lieux par le commissaire enquêteur

« Art. R123-15 - Lorsqu'il a l'intention de visiter les lieux concernés par le projet, plan ou programme, à l'exception des lieux d'habitation, le commissaire enquêteur en informe au moins quarante-huit heures à l'avance les propriétaires et les occupants concernés, en leur précisant la date et l'heure de la visite projetée. Lorsque ceux-ci n'ont pu être prévenus, ou en cas d'opposition de leur part, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête en fait mention dans le rapport d'enquête. »

3.8. Audition de personnes par le commissaire enquêteur

« Article R123-16 - Dans les conditions prévues à l'article L. 123-13, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut auditionner toute personne ou service qu'il

lui paraît utile de consulter pour compléter son information sur le projet, plan ou programme soumis à enquête publique. Le refus éventuel, motivé ou non, de demande d'information ou l'absence de réponse est mentionné par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête dans son rapport. »

3.9. Réunion d'information et d'échange avec le public

« Article R123-17 - Sans préjudice des cas prévus par des législations particulières, lorsqu'il estime que l'importance ou la nature du projet, plan ou programme ou les conditions de déroulement de l'enquête publique rendent nécessaire l'organisation d'une réunion d'information et d'échange avec le public, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête en informe l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête ainsi que le responsable du projet, plan ou programme en leur indiquant les modalités qu'il propose pour l'organisation de cette réunion.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête définit, en concertation avec l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête et le responsable du projet, plan ou programme, les modalités d'information préalable du public et du déroulement de cette réunion. En tant que de besoin, la durée de l'enquête peut être prolongée dans les conditions prévues à l'article R. 123-6 pour permettre l'organisation de la réunion publique.

A l'issue de la réunion publique, un compte rendu est établi par le commissaire enquêteur ou par le président de la commission d'enquête et adressé dans les meilleurs délais au responsable du projet, plan ou programme, ainsi qu'à l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête. Ce compte rendu, ainsi que les observations éventuelles du responsable du projet, plan ou programme sont annexés par le commissaire enquêteur ou par le président de la commission d'enquête au rapport de fin d'enquête.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut, aux fins d'établissement de ce compte rendu, procéder à l'enregistrement audio ou vidéo de la réunion d'information et d'échange avec le public. Le début et la fin de tout enregistrement doit être clairement notifié aux personnes présentes. Ces enregistrements sont transmis, exclusivement et sous sa responsabilité, par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête avec son rapport de fin d'enquête à l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête.

Les frais d'organisation de la réunion publique sont à la charge du responsable du projet, plan ou programme. »

3.10. Clôture de l'enquête

« Article R123-18 - A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un

procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles. »

3.11. Rapport et conclusions

«Art. R. 123-19. - Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies. Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions et contre-propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

Si, dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni présenté à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, conformément à la faculté qui lui est octroyée à l'article L. 123-15, une demande motivée de report de ce délai, il est fait application des dispositions du quatrième alinéa de l'article L.123-15.

« Art. R. 123-20. - A la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, l'autorité compétente pour organiser l'enquête, lorsqu'elle constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure, peut en informer le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui dans un délai de quinze jours, par lettre d'observation.

Si l'insuffisance ou le défaut de motivation est avéré, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue, dispose de quinze jours pour demander au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête de compléter ses conclusions. En l'absence d'intervention de la part du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue dans ce délai de quinze jours, la demande est réputée rejetée. La décision du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue n'est pas susceptible de recours.

Dans un délai de quinze jours à compter de la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue peut également intervenir de sa propre initiative auprès de son auteur pour qu'il les complète, lorsqu'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête est tenu de remettre ses conclusions complétées à l'autorité compétente pour organiser l'enquête et au président du tribunal administratif dans un délai d'un mois. « Art. R. 123-21. - L'autorité compétente pour organiser

l'enquête adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions au responsable du projet, plan ou programme. Copie du rapport et des conclusions est également adressée à la mairie de chacune des communes où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Lorsqu'elle a publié l'avis d'ouverture de l'enquête sur son site internet, l'autorité compétente pour organiser l'enquête publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sur ce même site et le tient à la disposition du public pendant un an. »

Ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à la révision de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement.

Le I de l'art L.123-13 précise que les observations et propositions du public peuvent parvenir de façon systématique par courrier électronique et que celles-ci sont accessibles sur un site internet désigné par voie réglementaire. C'est à l'avis d'ouverture de l'enquête qu'il appartient de préciser le site internet sur lequel figureront les observations et propositions envoyées par courrier électronique.

3.12. Rappel succinct de la procédure à destination du public

Pour le projet en question, l'enquête s'est déroulée sur le seul territoire de la ville de Yerres.

La durée de l'enquête ne peut être inférieure à un mois, avec une possibilité de prorogation exceptionnelle de 15 jours.

A l'expiration du délai d'enquête, conformément au code de l'environnement, les registres d'enquête sont mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui.

Dès réception du/ou des registres, le commissaire enquêteur rencontre sous huitaine, le maire ou/et les services d'urbanisme et leur communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Le maire et/ou les services de l'urbanisme disposent d'un délai de quinze jours pour produire des observations éventuelles.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur :

- Etablit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies. Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, la composition du dossier et l'organisation de l'enquête.
- Joint des pièces figurant dans le dossier de l'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions et contre-propositions produites durant l'enquête et le cas échéant les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public.
- Consigne, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête ou à la date prescrite en cas de demande motivée de report de ce délai, le commissaire enquêteur

transmet, au maire de la commune, le dossier de l'enquête avec le rapport, les conclusions motivées et les annexes.

Il transmet simultanément une copie du rapport, des conclusions motivées et des annexes au Président du Tribunal Administratif de Versailles par voie dématérialisée.

Une copie du rapport, des conclusions motivées et des annexes sera tenue à la disposition du public pendant la durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique, à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi que sur le site internet de la mairie.

Les personnes intéressées peuvent également obtenir la communication de ces documents dans les conditions prévues par la loi modifiée n° 78-753 du 17 juillet 1978.

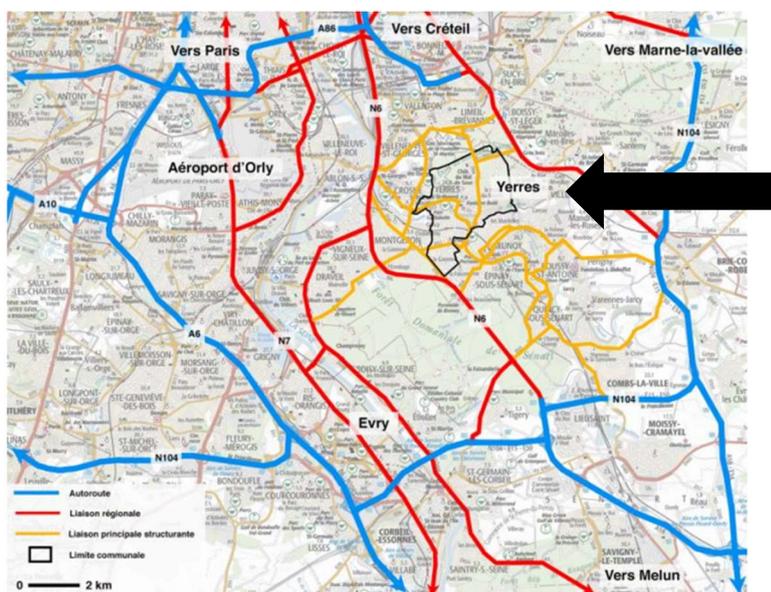
4. ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLU OBJET DE L'ENQUÊTE.

4.1. Présentation de la commune.

La commune de Yerres est située à une vingtaine de kilomètres au Sud de Paris, au Nord du département de l'Essonne. Elle bénéficie d'un patrimoine historique important dont la propriété Caillebotte avec son parc.

Elle compte une population de 29 527 habitants (INSEE 2019) avec une densité de 2 981 hab. au km² répartie sur sept quartiers. Sa superficie est de 984 hectares.

La moyenne d'âge se situe entre 30 et 60 ans.



(source Actipolis. Diagnostic p 109)

Yerres est située à l'écart des grands axes nationaux et régionaux qui sont accessibles par un réseau de voies départementales. Le territoire communal est encadré par 2 axes d'envergure régionale, la N 19 et la N6 qui permettent de rejoindre la Francilienne (N104) et l'A 86.

La commune est intégrée dans l'établissement public de coopération intercommunale, « Communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine » qui regroupe 9 communes et

environ 177 491 habitants. Les communes limitrophes sont : Valenton, Limeil-Brévannes, Villecresnes, Montgeron et Crosne.

Une part importante du territoire est dévolue aux espaces forestiers. Il est caractérisé par de grands espaces naturels et la présence végétale tient une grande place au sein du tissu urbain. Son territoire est composé comme suit d'après le bilan de l'occupation des sols détaillée de 2017 (Diagnostic p.41), à environ 36 % d'espaces naturels, agricoles et forestiers (357,32 ha), 12 % d'espaces ouverts artificialisés (116,58 ha) et 52 % d'espaces construits artificialisés (523,25 ha).

Il y a donc une volonté importante d'assurer la durabilité de cette ressource naturelle.

Cette Commune est également traversée par deux cours d'eau, l'Yerres et le Réveillon, qui s'écoulent globalement d'est en ouest, dans la partie centrale de la commune.

4.2. La révision du PLU

Par délibération en date du 24 février 2022, le Conseil Municipal de la commune de Yerres a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme s'appliquant sur l'ensemble du territoire communal, et en a défini les objectifs.

Par délibération en date du 13 décembre 2018, le Conseil Municipal a débattu du PADD et des points qui seront à intégrer dans cette révision du PLU.

Le Conseil Municipal a débattu et tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de révision du PLU qui a été soumis aux Personnes Publiques Associées, aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunal et ensuite à l'enquête publique en fixant avec, en annexe à cette délibération, les modalités de cette concertation.

La révision du PLU de la commune de Yerres doit être élaborée en répondant aux principes fondamentaux traduits dans les articles du code de l'urbanisme.

Document global et prospectif, le PLU doit être à la portée de tous les citoyens. Cette lisibilité est liée à une procédure d'élaboration favorisant un dialogue, et à un contenu adapté à une meilleure compréhension du projet.

4.3. Le rapport de présentation.

Selon l'article L.123-3-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durable au regard des objectifs de consommation de l'espace, fixés le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Celui, conformément à l'article R 123-2 du code de l'urbanisme, comporte 5 parties à savoir :

- Le diagnostic
- L'état initial de l'environnement.
- L'analyse des incidences notables de la mise en œuvre du plan de l'environnement.
- Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable.
- Les mesures envisagées pour réduire les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.

Extrait du rapport de présentation du dossier soumis à cette enquête *en bleu ci-dessous* :

4.4. Caractéristiques du projet présentant les raisons principales pour lesquelles le projet soumis à l'enquête, ont été retenues.

➤ *Le rapport de présentation du PLU de Yerres:*

- Comporte un diagnostic de la situation actuelle de l'ensemble du territoire communal et qui présente également l'état initial de l'environnement.

- Est un document qui justifie les choix retenus par la commune de Yerres pour la révision de son PLU.

Cette justification porte sur les orientations et les objectifs développés dans le PADD et leurs transcriptions réglementaires.

- Contient une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

➤ *Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU.*

Les orientations du PADD s'appuient sur les besoins et enjeux mis en évidence par le diagnostic socio-économique et l'état initial de l'environnement.

Sur cette base, il fixe les grandes orientations retenues par la collectivité pour le développement et l'aménagement de l'espace communal, notamment en matière d'habitat, de transport, d'économie, d'environnement, de paysage, de tourisme et de loisirs.

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement du PLU et les Orientations d'Aménagement et de Programmation – OAP – (qui eux sont opposables) doivent être cohérents avec ses objectifs.

Le PADD s'articule et se décline en quatre orientations principales :

➤ **Orientation « Pérenniser l'harmonie paysagère, le caractère résidentiel et la richesse patrimoniale de Yerres ».**

- Conserver l'équilibre entre les espaces bâtis et naturels
- Préserver et mettre en valeur l'identité patrimoniale de Yerres
- Renforcer la qualité architecturale, urbaine et paysagère sur l'ensemble du territoire

➤ **Orientation « Affirmer la responsabilité écologique de Yerres, favoriser la biodiversité et l'innovation, limiter l'exposition aux risques et aux nuisances ».**

- Préserver l'environnement et les paysages naturels
- Prévenir et limiter l'exposition aux risques et aux nuisances
- Favoriser les modes de transports alternatifs à la voiture
- Garantir la prise en compte des eaux de ruissellement dans l'urbanisme

➤ **Orientation « Assurer l'équilibre démographique et urbanistique de la ville, promouvoir un développement modéré et adapté au territoire ».**

- Apporter une réponse équilibrée aux besoins en matière de logements pour favoriser les parcours résidentiels
- Assurer un développement préférentiel dans les secteurs identifiés
- Créer les conditions d'une meilleure intégration des nouveaux projets au paysage urbain.

➤ **Orientation « Promouvoir Yerres « ville vivante », commerces, équipements et services accessibles à tous ».**

- Maintenir et renforcer une offre en équipements et services publics diversifiée et adaptée (proposer une offre d'équipements vers des publics cibles, prévoir une offre de stationnement),
- Maintenir une offre commerciale et de services de proximité attractive (développer les commerces et services de proximité à l'échelle locale),
- Et enfin favoriser un développement économique adapté aux potentiels et aux caractéristiques de la commune (développement des activités dans des sites à vocation économique existants ou futurs).

➤ **Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU**

Les OAP précisent les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs, dans le respect des orientations définies au PADD. Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les mobilités, le paysage et l'environnement.

Elles sont opposables aux permis de construire : les opérations de construction et d'aménagement réalisées dans ces secteurs devront être compatibles avec les principes de l'OAP. Le PLU de Yerres comprend trois OAP sectorielles sur des sites stratégiques pour le projet communal : Mare Armée, Calmette et Gare 2.

Optimisation des espaces urbains existants :

- Secteur Calmette : le secteur a une vocation privilégiée d'hébergement, permettant de répondre aux besoins de la commune. Une vocation d'équipement pourrait également être

envisagée. L'OAP vise à assurer la valorisation de ce site remarquable dans le tissu urbain (bâtiment du sanatorium, parc paysager...).

- Secteur Gare 2 : le secteur a une vocation d'équipement et d'habitation. Afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs, un équipement sportif de type gymnase ainsi qu'un EHPAD sont envisagés sur le site.

Développement de secteurs d'activités économiques :

- Secteur de la Mare Armée : le secteur a une vocation mixte (économique, équipements sportifs et scolaires). Il s'agira spécifiquement de favoriser l'accueil d'activités artisanales, en lien avec celles existantes à la ferme de la Grange.

➤ **Règlement : traduction des orientations générales du projet dans les pièces règlementaires du PLU.**

Le règlement du PLU sert de référence obligatoire pour l'instruction des demandes d'occupation et d'utilisation du sol. Au-delà, son contenu conditionne tous les projets puisque, même exemptés d'autorisation, ces derniers doivent respecter les principes et règles issus du règlement.

Le règlement du PLU est la traduction concrète des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

Il fixe donc les conditions d'urbanisation de chaque parcelle, en précisant notamment les destinations et formes des constructions, en réservant des terrains pour les futurs équipements ou voies publiques ou encore en protégeant les espaces naturels ou les boisements.

Le règlement du PLU de Yerres est composé de deux pièces :

- **Un règlement écrit qui énonce pour chaque type de zones les règles applicables.**
- **Un règlement graphique qui délimite le territoire communal de Yerres en plusieurs zones règlementaires. Les deux grandes catégories de zones envisagées sont les zones urbaines (U) et les zones naturelles (N).**

➤ **Les zones urbaines**

Les zones urbaines identifient les secteurs déjà urbanisés et équipés du territoire, ainsi que les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions qui pourraient être accueillies. Ayant une vocation mixte, les zones urbaines intègrent des constructions aux vocations multiples : habitations, équipements, activités économiques, etc.

Elles se subdivisent en plusieurs zones :

- Zone UA (et son secteur UA*), qui correspond aux tissus bâtis anciens du centre-ville de Yerres;
- Zone UC, qui regroupe des secteurs d'habitat collectif ;
- Zone UD, qui correspond aux grandes propriétés du territoire communal ;
- Zone UE, qui correspond aux abords des grands axes stratégiques et des pôles de proximité communaux ;

- Zone UG, qui correspond aux ensembles d'habitations individuelles groupées ;
- Zone UH, qui rassemble les quartiers résidentiels d'habitat individuel ;
- Zone UI (et ses secteurs UIa et UIb), qui correspond aux activités économiques ;
- Zone UL (et ses secteurs UL* et ULc), qui regroupe les grands secteurs d'équipements présents sur le territoire yerrois.

➤ **Les zones naturelles**

La zone N est une zone naturelle et forestière de protection stricte. Elle représente les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elles se subdivisent en plusieurs secteurs :

- secteur Na, correspondant à des sites existants dédiés aux activités de loisirs et de tourisme (Caillebotte, centre de loisirs Grosbois, skate-park) ;
- secteur Na*, dédié au site du château du Maréchal de Saxe et permettant sa valorisation;
- secteur Nb, correspondant à une emprise possible pour l'accueil des gens du voyage.

➤ **Autres éléments du règlement du PLU**

Dans le cadre de la qualité architecturale, paysagère et environnementale, le PLU identifie :

- des espaces boisés classés,
- des ensembles paysagers à protéger,
- des cœurs d'îlots à protéger,
- des zones humides à protéger,
- des unités fonctionnelles et des zones humides prioritaires,
- la limite des plus hautes eaux connues (PPRi) et la limite de crue de juin 2016,
- des alignements d'arbres remarquables,
- des bâtiments remarquables, - des arbres remarquables,
- des vues à préserver,
- des sentiers à protéger.

➤ **Mixité fonctionnelle**

Dans le cadre de la mixité fonctionnelle, le règlement graphique du PLU identifie des linéaires commerciaux à protéger dans le centre-ville. Il s'agit de continuer à préserver la diversité commerciale et l'attractivité de ce secteur.

➤ **Autres éléments de sur-zonage**

D'autres éléments de sur-zonage sont prévus au PLU :

- zones non aedificandi (inconstructibilité),
- protection de la lisière forestière,
- lignes d'implantation obligatoires,

- règles de hauteur spécifique,
- emplacements réservés,
- périmètres des orientations d'aménagement et de programmation.

4.5. L'Évaluation environnementale avec ci-dessous quelques éléments fondamentaux

Suivant l'article R.104-11 du Code de l'Urbanisme modifié par Décret n°2021-1346 du 13 octobre 2021, le projet de révision du PLU de Yerres est soumis à évaluation environnementale. Une analyse très détaillée avec son diagnostic est joint à ce dossier de révision du PLU.

Pour rappel, l'évaluation environnementale est une démarche qui doit contribuer à placer l'environnement au cœur du processus de décision. Il s'agit en effet de prévenir les impacts potentiels des décisions d'aménagement en amont et ainsi d'orienter les orientations du projet et des effets de sa mise en œuvre avec les enjeux environnementaux sur les zones considérés.

Ainsi, conformément à l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation de ce dossier analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement et présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.

4.6. Analyse de la consommation d'espaces et évaluation du potentiel de densification

Le Schéma Directeur de la région île de France (SDRIF) constitue le document cadre essentiel du territoire de Yerres. Il a été adopté par délibération du conseil régional d'île de France en date du 28 décembre 2013. Le PLU de Yerres doit être compatible avec les orientations du SDRIF.

Yerres appartient aux communes de l'agglomération centrale de la métropole francilienne et une partie de ses espaces urbanisés fait partie des « secteurs de développement à proximité des gares ».

A l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible dans les secteurs situés dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare (soit la quasi-totalité des espaces urbains de la commune). Ces extensions éventuelles doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée.

A l'échelle de la commune le SDRIF fixe une augmentation minimale de la densité humaine (habitants et emplois) et de la densité des espaces urbanisés. Les « espaces urbanisés à optimiser », où l'objectif est une densification de +10% : ils concernent environ 50% de la commune.

Les « quartiers à densifier à proximité d'une gare », dans un rayon de 1000 mètres autour d'une gare du Grand Paris Express, et 500 mètres autour d'une station de transports en commun, où l'objectif est une densification de +15% : ils concernent environ 50% de la commune.

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain retenus dans le cadre du PLU sont confortés par les documents supra-communaux, le SDRIF.

Compte tenu de ces éléments, il y a lieu de voir les possibilités d'urbanisation sur le territoire de cette commune.

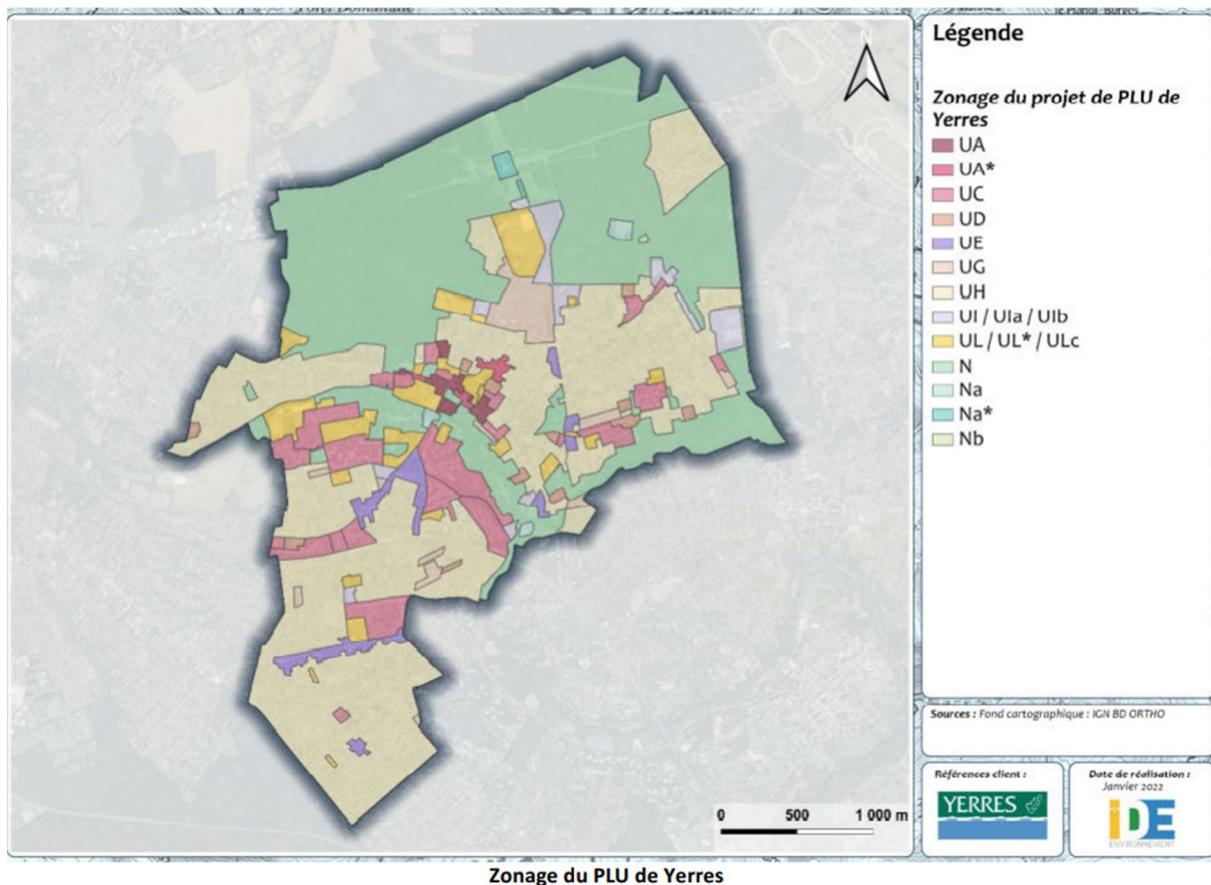
4.7. Analyse du MOS (Mode d'occupation des sols)

La cartographie des modes d'occupation du sol (MOS) est réalisée en Ile-de-France par l'Institut Paris Région. Cette dernière datant de 2017, est usuellement utilisée comme point de départ de la mise en œuvre des objectifs du schéma directeur régional d'Ile de France (SDRIF), notamment concernant les objectifs en matière de densité des espaces urbanisés.

	2008 (en ha)	2017 (en ha)	Différence (en ha)
Forêts	343,82	341,47	-2,35
Milieux naturels semi-	4,14	4,14	0
Espaces agricoles	2,39	2,39	0
Eau	9,33	9,33	0

Au total, entre 2008 et 2017, le MOS indique une diminution de 2,35 hectares d'espaces naturels identifiés en « forêts ». Les autres espaces naturels et les superficies agricoles demeurent en revanche stables.

Le projet de PLU promeut une politique de développement urbain maîtrisé, qui s'inscrit clairement en faveur d'une lutte contre l'étalement urbain. **Ainsi, à horizon 2030, la commune prévoit une consommation maximale d'espaces naturels de +/- 1 ha par rapport à la période 2010-2020.**



Les surfaces urbanisées représentent près de 593,1 ha, soit environ 59,6% de la superficie du territoire tandis que les surfaces naturelles représentent 402,6 ha, soit 40,4% du territoire (cf. carte suivante et tableau précédent). Notons qu’aucune zone agricole n’est définie, aucun espace agricole n’étant identifié sur le territoire.

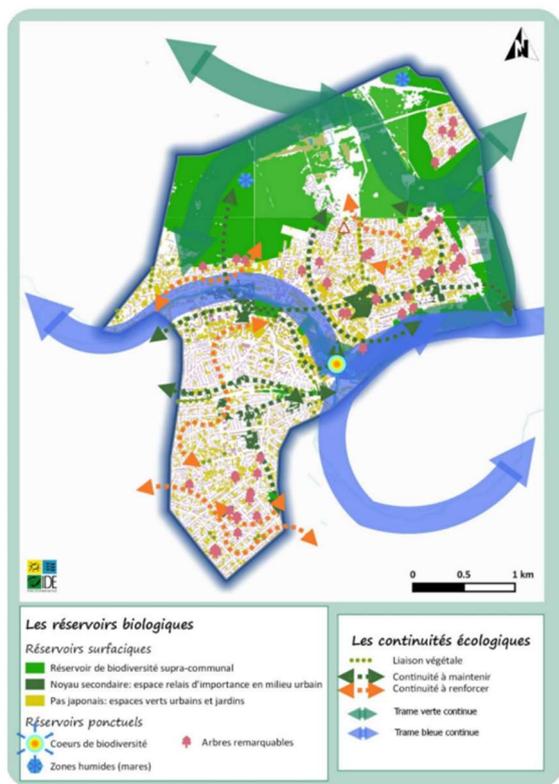
Par ailleurs, le PLU entend limiter l’étalement urbain. Ainsi, aucune zone à urbaniser (AU) n’est définie. Le principe retenu se base sur une urbanisation progressive, axée sur la modération de la consommation foncière.

Afin de contenir d’étalement urbain, la densification des zones déjà urbanisées est prioritaire sur la consommation de nouveaux espaces naturels.

Grâce à l’assouplissement des règles de construction et d’aménagement, de nouvelles possibilités permettent d’optimiser les espaces résiduels et donc de poursuivre leur utilisation tout en respectant les caractéristiques urbaines et spécificités paysagères et architecturales des quartiers.

Après la suppression du Coefficient d’Occupation des Sols (C.O.S), il s’agit maintenant d’autoriser une densification au sein des zones urbanisées, pour permettre des évolutions du tissu existant, et des constructions nouvelles au sein des quartiers avec des « dents creuses » (parcelles non bâties, possibilités de division et de construction, sites de requalification, friches ou délaissés...).

Plusieurs sites sont identifiés dans le PLU comme secteurs de « densification » et/ou de « renouvellement urbain », comme la densification des « dents creuses » privées...



La commune souhaite cependant que cette densification soit maîtrisée et organisée dans le cadre du P.L.U., afin de préserver une cohérence urbaine avec l'existant.

4.8. L'occupation des sols et les caractéristiques des milieux

L'un des enjeux majeurs de la révision du PLU est de maintenir, voire de renforcer la prise en compte et la protection de tous ces éléments qui participent à la qualité exceptionnelle du cadre de vie à laquelle les Yerrois sont tous attachés.

La zone urbanisée de Yerres est, compte tenu de l'attrait de cette commune, une zone soumise à une pression d'urbanisation mesurée et modérée. Les principaux enjeux sont liés aux risques de ruptures des continuités, à la fragmentation et à la destruction des habitats naturels, ce qui constituerait une perte de biodiversité. Face à ces

risques, la prise en compte de la nature et de la biodiversité dans les espaces urbains est un enjeu important.

« Le paysage yerrois est caractérisé par les grands espaces naturels. La présence végétale tient une grande place au sein du tissu urbain (espace boisé au nord, vallées de l'Yerres et du Réveillon...). Le territoire communal fait l'objet de plusieurs périmètres de sensibilisation ou de protection au niveau des sites, paysages et espaces naturels, ce qui témoigne de la qualité et de la richesse des milieux.

L'espace boisé au nord observe une fonction prépondérante en tant que réservoir de biodiversité, constitutif de la trame verte et bleue du territoire. En effet, ce milieu constitue un véritable réservoir de diversité biologique (mammifères, oiseaux, insectes notamment).

Afin de conserver sa fonctionnalité voir l'améliorer il faudra veiller à maintenir des espaces tampons favorisant les connexions entre les différents espaces verts et ce réservoir de biodiversité. »

Aujourd'hui, Yerres se compose d'un centre ancien bien préservé et d'ensembles résidentiels plus récents. Il accueille quelques activités économiques notables et il dispose d'un niveau d'équipements satisfaisants compte tenu de sa taille et des besoins de ses habitants.

La commune de Yerres est soumise **aux risques naturels** suivants qui sont : le risque d'inondation, le risque de remontée de nappes dans les vallées de l'Yerres et du Réveillon et le risque des mouvements de terrain.

Le risque d'inondation est principalement lié au risque de débordement de l'Yerres et du Réveillon. En particulier, le territoire est couvert par le PPRi (Plan de Prévention des Risques

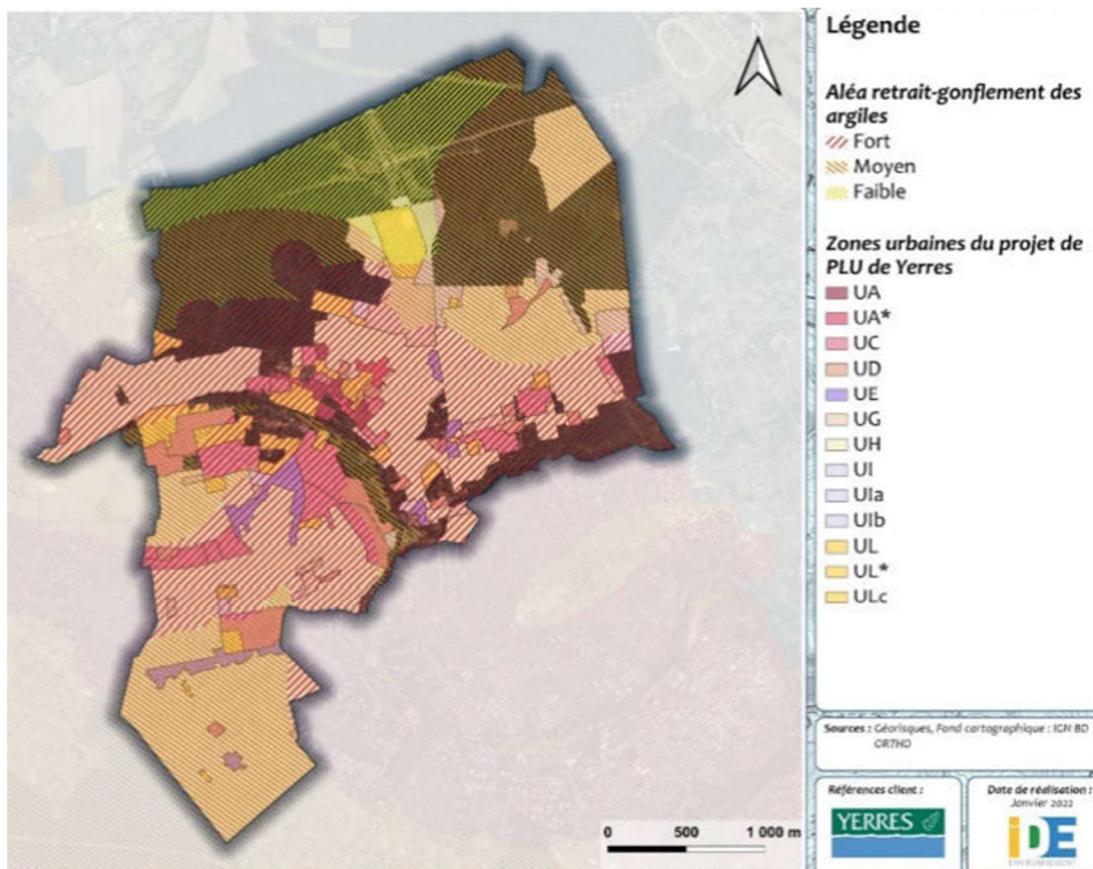
d'inondation) de la vallée de l'Yerres, approuvé le 18 juin 2012. Il définit des zones de constructibilité interdite ou restreinte.

Par ailleurs,

Le risque de mouvement de terrain est principalement lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles. En effet, au sein du tissu urbain, cet aléa est identifié comme modéré à fort. Ce phénomène peut occasionner des dégâts importants sur les constructions. Des prescriptions particulières s'appliquent pour les nouvelles constructions afin de prendre en compte ce risque.

« Notons cependant que le projet de PLU ne mentionne pas l'aléa retrait-gonflement des argiles (faible à fort sur le territoire). **Le projet de PLU pourrait améliorer la prise en compte de ce risque, par exemple en préconisant que chaque constructeur prenne des précautions particulières pour assurer la stabilité des nouvelles constructions et installations.** »

Cette information qui n'est pas éludée dans l'Évaluation environnementale est importante car aux regards des aléas climatiques, les périodes de sécheresse, de canicule et à contrario les pluies importantes provoquent ces retraits gonflements des couches d'argiles du sous-sol. L'essentiel, c'est que ces informations soient communiquées **en amont** aux futurs acteurs de l'acte de bâtir, propriétaires, maitres d'œuvre, entrepreneurs et constructeurs d'une façon générale.



retrait-gonflement des argiles au droit des zones urbaines du projet de PLU de Yerres

Arrêté du 22 juin 2021 portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

NOR : INTE2118485A
ELI : <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2021/6/22/INTE2118485A/jo/texte>
JORF n°0158 du 9 juillet 2021
Texte n° 14

Version initiale

DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols du 1er juillet 2020 au 30 septembre 2020

Communes de Boullay-les-Troux (1), Chilly-Mazarin (2), Égly (2), Épinay-sous-Sénart (1), Étiolles (2), Gif-sur-Yvette (2), Gometz-la-Ville (1), Montgeron (2), Sermaise (2), Soisy-sur-Seine (2), Yerres (2).

En effet sur le site de la mairie un onglet existe pour faire ces déclarations de sinistre.

Comme mentionné p 80 de l'évaluation environnementale, « *le projet de règlement pourrait intégrer des prescriptions pour prendre en compte le risque de retrait-gonflement des argiles.* »

4.9. Choix retenus pour établir la délimitation des zones.

A chaque zone du PLU est associée un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique à l'ensemble du territoire de Yerres.

Le plan de zonage s'appuie d'une part sur la réalité de l'occupation du sol et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation de la commune tels que définis par les orientations du PADD complétées par les OAP.

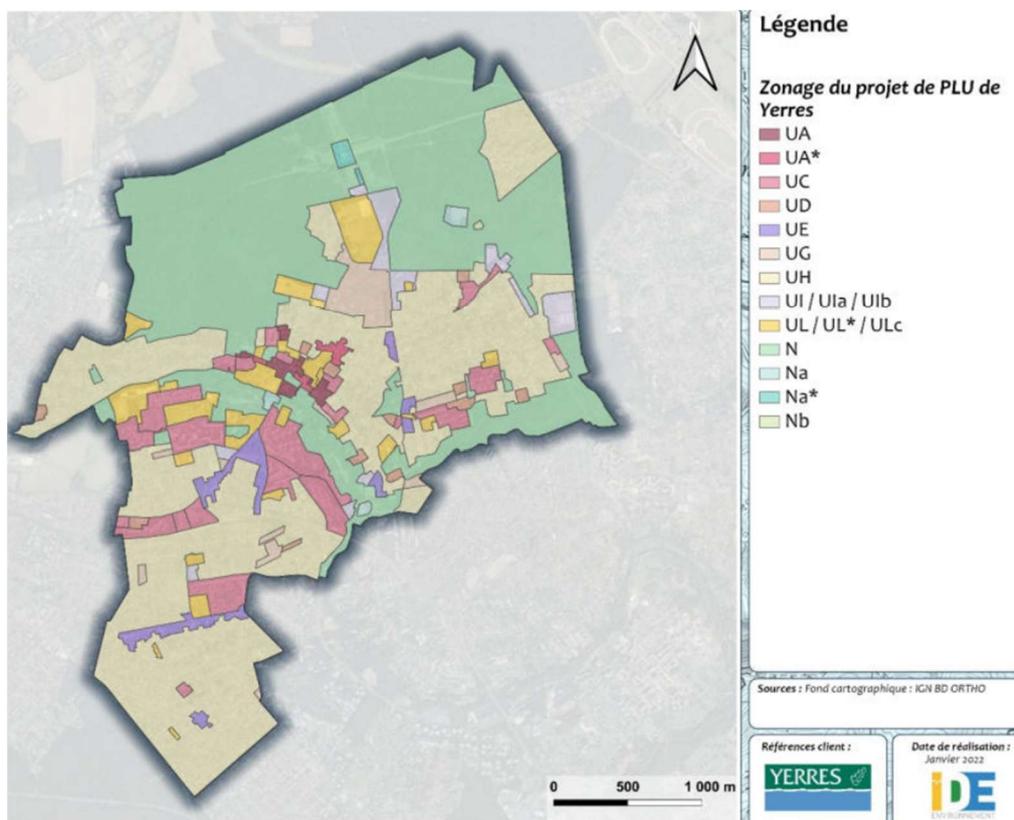
Ce travail a permis d'élaborer un plan de zonage et un règlement, qui prennent en compte les caractéristiques de chaque quartier ou ensemble urbain. Au-delà du diagnostic, le dispositif réglementaire vise également à traduire le PADD.

Celui-ci définit des sites d'enjeux ou de projet et des orientations en termes de préservation, d'équilibre, de respect des caractéristiques des quartiers existants, ou encore de préservation des espaces naturels.

Description	
Zone N	
	Zone naturelle
N	Secteur, équipé ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.
Na	Secteur destiné au développement des activités de loisirs et de tourisme
Na*	Secteur dédié au château du Maréchal de Saxe et permettant sa valorisation
Nb	Secteur correspondant à une emprise pour une aire d'accueil des gens du voyage
Zone U	
UA	Secteur correspondant aux tissus bâtis anciens du centre-ville
UA*	Secteur correspondant aux tissus bâtis anciens du centre-ville, où le bâti présente des hauteurs plus modestes qu'en zone UA
UC	Secteur regroupant les résidences d'habitat collectif
UD	Secteur correspondant aux grandes propriétés
UE	Secteur correspondant aux abords de grands axes stratégiques et de pôles de proximité
UG	Secteur correspondant aux ensembles d'habitations individuelles groupées
UH	Secteur correspondant aux quartiers résidentiels d'habitat individuel
UI / Ula / Ulb	Secteur dédié aux activités économiques. Le secteur Ula correspond au site de la Ferme de la Grange et le secteur Ulb correspond à une grande surface commerciale.
UL / UL* / ULc	Secteur correspondant aux équipements. Le secteur UL* correspond à une zone où des règles spécifiques sont mises en place pour assurer la bonne intégration des futures constructions dans l'environnement urbain du centre-ville et ses abords. Les secteurs ULc correspondent au site de Calmette.

Tableau 11 : Détail du zonage

Le dispositif réglementaire, et donc le plan de zonage, s'appuient aussi sur le travail qui a été fait dans le diagnostic et notamment l'analyse des quartiers et de leur occupation ou encore le diagnostic foncier qui a permis comme vu ci-dessus de repérer les potentialités d'évolution des quartiers et de mettre en avant les sites d'enjeux et de projets.



Le PLU divise le territoire en autant de zones qu'il y a d'espaces différents par leurs formes ou leurs vocations. Chacune de ces zones correspond un règlement qui définit avec précision les occupations et utilisations du sol qui y sont admises ainsi que les conditions de leur réalisation. Le cas échéant, ces zones sont subdivisées en secteurs de zone qui permettent de mettre en exergue certaines spécificités des règles d'urbanisme de tel ou tel lieu.

4.10. Articulations du PLU avec les documents de rang supérieurs.

Dans ce chapitre de l'évaluation environnementale, la collectivité apporte des précisions sur l'interprétation du Code de l'urbanisme concernant le lien avec ces plans, programmes et schémas.

« Ce chapitre a pour objectif d'expliquer l'articulation du PLU avec d'autres plans ou programmes pertinents.

Pour les documents d'urbanisme et les plans et programmes, le Code de l'Urbanisme introduit plusieurs notions distinctes : la compatibilité, la prise en compte ou la prise en considération.

Ainsi le PLU de la commune de Yerres doit notamment être compatible, avec les SAGE, SDAGE, chartes de PNR, directives Paysage, plans de gestion des risques d'inondation... Il doit prendre en compte les schémas régionaux de cohérence écologique, les plans climat-air-énergie territoriaux.

Par ailleurs, d'autres plans et programmes, eux-mêmes soumis à évaluation environnementale en application du Code de l'Environnement peuvent être à considérer car ils apportent des informations utiles (par exemple les schémas des carrières, documents de planification en matière de déchets, programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics...). Pour cela, nous nous appuyerons sur les plans et programmes devant faire l'objet d'une évaluation environnementale énumérés à l'article R122-17 du Code de l'Environnement.

La notion de compatibilité n'est pas définie par le Code de l'Urbanisme. Cependant la doctrine et la jurisprudence permettent de la distinguer de celle de conformité, beaucoup plus exigeante.

Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur. La notion de prise en compte implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

Au-delà des documents avec lesquels une articulation est réglementairement exigée, il est important de s'intéresser aussi à d'autres démarches engagées sur le territoire, par exemple un agenda 21, un plan climat volontaire, un contrat de rivière... et aux documents d'urbanisme des territoires limitrophes. »

S'ensuivent les tableaux avec tous les plans et programmes d'études avec la colonne correspondant aux types de liens avec ce projet. Par exemple :

PLANS ET PROGRAMMES AYANT UN LIEN JURIDIQUE	PORTEE	TYPE DE RAPPORT
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)	Territoriale	Compatibilité
Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)	Locale	Compatibilité
Schéma Départemental des Carrières	Départementale	Compatibilité avec les règles générales et prise en compte des objectifs
Plan national de prévention des déchets	Nationale	Prise en compte
Plan de Prévention des Risques (PPR)	Locale	Compatibilité

PLANS ET PROGRAMMES AYANT UN LIEN JURIDIQUE	PORTEE	TYPE DE RAPPORT
Schéma Régional de Cohérence écologique (SRCE)	Régionale	Prise en compte
Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE)	Régionale	Prise en compte
Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)	Régionale	Compatibilité avec les règles générales et prise en compte des objectifs
Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)	Territoriale	Compatibilité

A noter en ce qui concerne le **Plan National de Prévention des Déchets** que « *le projet de PLU de la Commune indique qu'il participe peu aux objectifs fixés par ce plan, mais ne va pas à son **encontre**.* » C'est une notion qui vient compléter la panoplie des liens avec les documents supra qui sont : **la compatibilité, la prise en compte ou la prise en considération.**

C'est bien de le mentionner, cela apparaît surprenant pour une politique communale qui s'inscrit dans le développement durable avec un agenda 21.

4.11. Créations de 3 OAP

Le PLU de Yerres s'oriente vers un développement mesuré conduisant à une consommation de l'espace quasi nulle tout en assurant le maintien de la qualité du cadre de vie communal. Trois secteurs sont créés sous forme d'OAP pour favoriser le renouvellement urbain de secteurs stratégiques pour le développement de zones déjà urbanisées et bâties.

4.12. Justification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le document des orientations d'aménagement et de programmation, élaboré en cohérence avec le PADD, permet à la commune de préciser les conditions d'aménagement sur des secteurs spécifiques.

Les P.L.U. peuvent comporter des Orientations d'Aménagement relatives à certains secteurs du territoire communal à mettre en valeur, réhabiliter ou aménager.

Les orientations d'aménagement et de programmation offrent la possibilité de définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les continuités écologiques, les paysages, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune de manière plus précise que le PADD sur des quartiers ou des secteurs.

Les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement doivent leurs êtres compatibles. Elles constituent une déclinaison spatialement cohérente du PADD, uniquement pour des secteurs géographiquement délimités.

Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol seront instruites en conformité avec le règlement du P.L.U. et en compatibilité avec les orientations d'aménagement retenues pour le secteur.

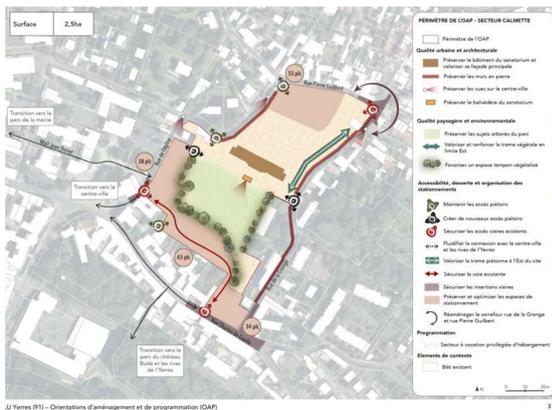
Afin de garantir la mise en œuvre du PADD, la commune de Yerres a tenu à préciser un certain nombre d'orientations dans le cadre d'OAP. C'est dans cette optique que deux OAP ont été élaborées.

Le Code de l'Urbanisme prévoit que « en ce qui concerne l'aménagement, les OAP peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ».

Conformément au Code de l'Urbanisme, des OAP sont ainsi définies sur Yerres afin de permettre le renouvellement urbain et d'assurer le développement de la commune.

Elles sont au nombre de 3 et doivent permettre, à terme, la réalisation d'opérations d'aménagement à vocation habitat. Grâce aux OAP définies par la commune, à terme, le nombre de logements diversifiés (petits collectifs et intermédiaires, logements groupés et individuels) « potentiels » est estimé à une centaine d'unités / logements.

OAP N°1 : « Secteur Calmette »



JJ Yerres (P1) - Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Orientation programmatique

Le secteur a une vocation privilégiée d'hébergement permettant de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs, spécifiquement des seniors. Une vocation d'équipements pourrait également être envisagée.

OAP N°2 : « SECTEUR DE LA MARE ARMÉE »



Orientation programmatique

La vocation du secteur est mixte : économique, équipements sportifs et scolaires. Il s'agira spécifiquement de favoriser l'accueil d'activités artisanales, en lien avec celles existantes à la ferme de la Grange.

OAP N°3 : «SECTEUR GARE 2 »



Orientation programmatique

Le secteur a une vocation d'équipement et d'habitation. Afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs, un équipement sportif de type gymnase ainsi qu'un EHPAD seraient à favoriser.

Option avec implantation d'un EHPAD : environ 70 logements

Option sans implantation d'un EHPAD : environ 90 logements

4.13. Modifications apportées aux règles d'urbanisme antérieures

Le contexte législatif et réglementaire qui régit les documents d'urbanisme a été largement modifié depuis l'approbation du PLU en 2011.

Par conséquent, les règles du présent PLU ont apporté des changements par rapport au document antérieur pour pouvoir mettre en œuvre plusieurs lois.

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a permis de recentrer les considérations environnementales au cœur des projets de territoire, en incitant tout particulièrement à la mise en œuvre d'une consommation raisonnée du sol.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 vient renforcer les objectifs de limitation de la consommation de l'espace dans la continuité de la loi Grenelle, tout en incitant à la production de logements dans les secteurs d'enjeux afin de répondre aux besoins sans cesse croissants.

Les évolutions principales concernant le PLU, en application des lois Grenelle et ALUR, portent notamment sur :

- l'obligation de réaliser une analyse rétrospective sur 10 années de la consommation des espaces par l'urbanisation et la nécessité de définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace ;
- une analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis (diagnostic foncier) ;

- un inventaire des capacités de stationnement pour tous les modes de locomotion ;
- l'identification des principaux éléments constitutifs de la Trame verte et bleue ;
- une évaluation de la place des espaces végétalisés présent dans les zones urbaines.

Les évolutions apportées par rapport au document d'urbanisme antérieur ont également pour fondement la mise en compatibilité avec les documents cadres approuvés depuis l'approbation du PLU.

Les changements apportés aux règles sont également induits par la nécessité d'adapter le territoire communal à de nouveaux besoins, exigences et projets :

- La nécessité pour Yerres d'affirmer son rôle et son attractivité dans l'agglomération parisienne ;
- De nouvelles exigences environnementales, des impacts négatifs sur l'environnement à limiter, une adaptation aux évolutions climatiques et énergétiques en cours ;
- Une prise en compte des risques renforcée ;
- Des besoins en termes d'équipements, pour répondre aux évolutions de la population et des modes de vie ;
- La nécessité d'élaborer un cadre stratégique pour organiser le développement urbain, mettre en œuvre et articuler les projets ;
- Une volonté forte d'assurer la création, le maintien et le développement d'espaces verts et naturels, afin de garantir un équilibre entre développement urbain et valorisation du cadre de vie ;
- Une volonté forte de mettre en valeur et protéger le patrimoine architectural, urbain et paysager.

Une clarification, simplification et optimisation des règles

En sus des objectifs généraux énoncés précédemment, les principaux changements apportés par rapport aux règles antérieures sont également portés par une volonté globale de clarification et de simplification. Il s'agit d'aboutir à un règlement littéral allégé et d'utiliser au maximum les possibilités graphiques qu'offre le Code de l'urbanisme pour traduire les objectifs de la collectivité.

Il y a la définition en cours et la modification envisagée (AVANT/APRES), quelques exemples ci-dessous :

Les zones et secteurs

PLU 2011	PLU révisé
Les zones urbaines	
UA : centre-ville UA* : secteur où le bâti présente des hauteurs plus modestes	UA : centre-ville Secteur UA* : secteur où le bâti présente des hauteurs plus modestes
UC : résidences d'habitat collectif	UC : résidences d'habitat collectif
UD : grandes propriétés UDa : grandes propriétés aux règles de COS et d'emprise au sol différentes	UD : grandes propriétés
UE : secteurs mixtes UEa : abords de la rue du Maréchal Juin et angle avec la rue de Concy	UE : secteurs mixtes / axes et polarités structurants
UF : secteur de la gare	/
UG : ensembles d'habitat individuel groupé	UG : ensembles d'habitat individuel groupé
UH : quartiers d'habitat individuel UH _a et UH _b pour prendre en compte les caractéristiques du tissu des secteurs sur les coteaux de la rive droite de l'Yerres	UH : quartiers d'habitat individuel
UI : zones d'activités économiques UI _a : Ferme de la Grange UI _b : grande surface commerciale	UI : zones d'activités économiques UI _a : Ferme de la Grange et activités de gardiennage de véhicules UI _b : grande surface commerciale
UK : zone d'activités de la Mare Armée	/
UL : zones d'équipements collectifs UL _a et UL _b : terrains de plus de 10 000 m ² et terrains de moins de 10 000 m ² UL* _a : caractère paysager	UL : zones dédiées aux équipements UL* : mairie et annexes du centre hospitalier Calmette UL _c : centre hospitalier Calmette, parc et ses abords
UM : domaine public ferroviaire	/
UP : projets achevés	/

Les prescriptions graphiques

PLU 2011	PLU révisé
Polygone de constructibilité limitée	/
Zone non aedificandi	Zone non aedificandi
Périmètre de constructibilité limité	/
Emplacements réservés	Emplacements réservés
Emplacements réservés avec localisation indicative	/
Espaces boisés classés	Espaces boisés classés
Ensembles paysagers à protéger	Ensembles paysagers à protéger
Ligne d'implantation obligatoire	Ligne d'implantation obligatoire
Règle de hauteur spécifique	Règle de hauteur spécifique
/	Cœurs d'îlot à protéger
/	Zone humide à protéger
/	Unité fonctionnelle des zones humides prioritaires
/	Limite des plus hautes eaux connues et limite de la zone inondable dans le cas d'une crue type juin 2016
/	Alignements d'arbres
/	Bâtiments remarquables

Exposé des motifs des changements :

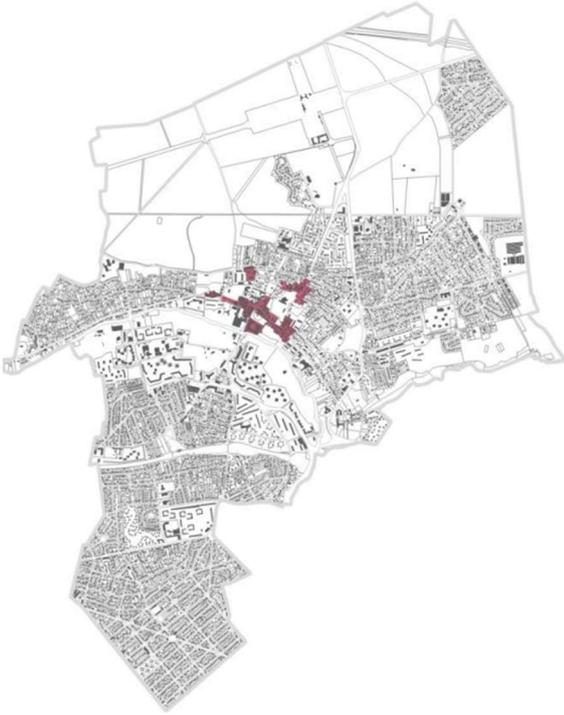
Le règlement

Zones	Principales évolutions en matière de gabarit des constructions (implantation, emprise au sol, hauteur)
UA	<ul style="list-style-type: none">- Simplification de la règle d'emprise au sol (de 4 cas de figure à 2 – en fonction de la surface de l'unité foncière)- Suppression de la hauteur à l'égout en UA et augmentation de la hauteur maximum d'1 mètre- Introduction d'une exigence d'espaces verts de pleine terre correspondant à un % minimum de la surface de l'unité foncière
UC	<ul style="list-style-type: none">- Introduction d'une exigence d'espaces verts de pleine terre correspondant à un % minimum de la surface de l'unité foncière
UD	<ul style="list-style-type: none">- Suppression du secteur UDa- Introduction d'une exigence d'espaces verts de pleine terre correspondant à un % minimum de la surface de l'unité foncière

Zones	Principales évolutions en matière de gabarit des constructions (implantation, emprise au sol, hauteur)
UE	<ul style="list-style-type: none">- Possibilité, sous conditions, d'un gabarit à R+3+combles (contre R+2+combles au PLU de 2011) et augmentation d'1 m du seuil de l'égout du toit (de 5 à 6 m)- Concernant l'implantation vis-à-vis des limites séparatives : simplification de la règle sans distinction de localisation du terrain ou de longueur de façade de la parcelle- Introduction d'une exigence d'espaces verts de pleine terre correspondant à un % minimum de la surface de l'unité foncière
UG	<ul style="list-style-type: none">- Introduction d'une exigence d'espaces verts de pleine terre correspondant à un % minimum de la surface de l'unité foncière
UH	<ul style="list-style-type: none">- Modification et simplification des dispositions relatives aux implantations vis-à-vis des limites séparatives notamment au regard de la suppression de la distinction des secteurs UHa et UHb- Simplification de l'emprise au sol, quelle que soit la taille du terrain- Augmentation d'un mètre du seuil maximum pour l'égout du toit (de 5 à 6 m)- Introduction d'une exigence d'espaces verts de pleine terre correspondant à un % minimum de la surface de l'unité foncière
UI	<ul style="list-style-type: none">- Introduction d'une exigence d'espaces verts de pleine terre correspondant à un % minimum de la surface de l'unité foncière
UL	<ul style="list-style-type: none">- Ajout de dispositions spécifiques au secteur ULc, nouvellement créé- Introduction d'une exigence d'espaces verts de pleine terre correspondant à un % minimum de la surface de l'unité foncière
N	<ul style="list-style-type: none">- Ajout de dispositions spécifiques au secteur Na*, nouvellement créé- Introduction d'une exigence d'espaces verts de pleine terre correspondant à un % minimum de la surface de l'unité foncière

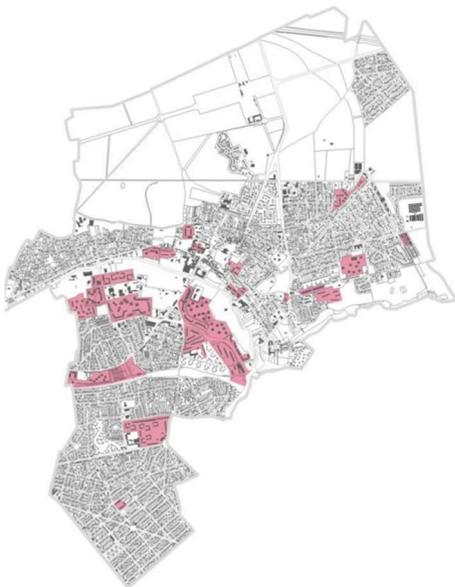
4.14. Les différentes zones

ZONE UA



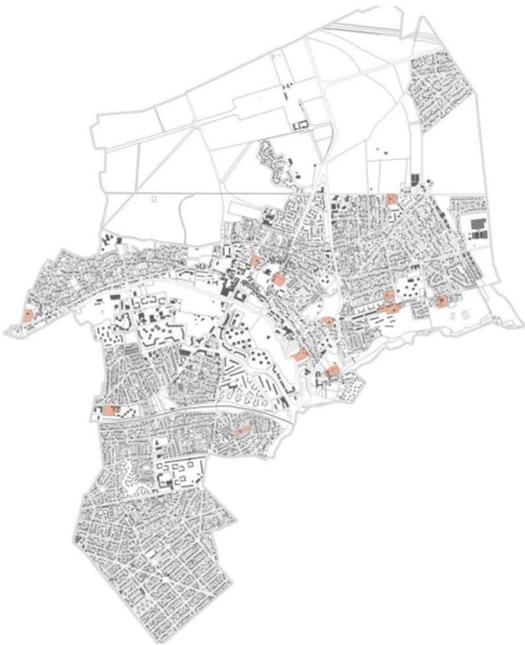
La zone UA désigne le centre-ville. Elle correspond au bâti ancien traditionnel. La rue Charles de Gaulle en constitue l'axe majeur. Les constructions les plus anciennes, de par leur forme et leur hauteur, rappellent leur fonction d'origine. Ancien bâti rural, ateliers et maisons de bourg se côtoient. Aujourd'hui, le front de rue est très globalement bâti. Un secteur UA* correspondant à des secteurs où le bâti présente des hauteurs plus modestes est défini.

ZONE UC



Cette zone regroupe les résidences d'habitat collectif, qui sont le plus souvent accompagnées de grands espaces verts en pied d'immeuble.

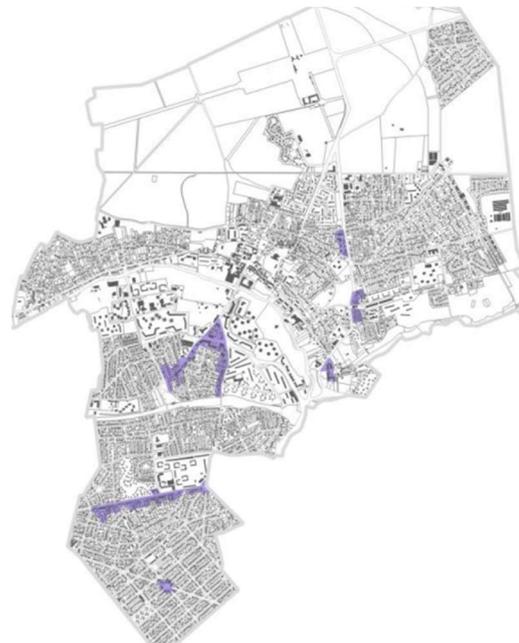
ZONE UD



La zone UD recouvre les grandes propriétés. Il s'agit de grands terrains dans lesquels les jardins prennent souvent la forme de parcs arborés comportant de grands arbres, et où la ou les constructions présentent un intérêt architectural certain. Ces grandes propriétés participent à l'identité de la ville et à la qualité de son cadre de vie.

ZONE UE

La zone correspond aux abords de grands axes stratégiques et de pôles de proximité.

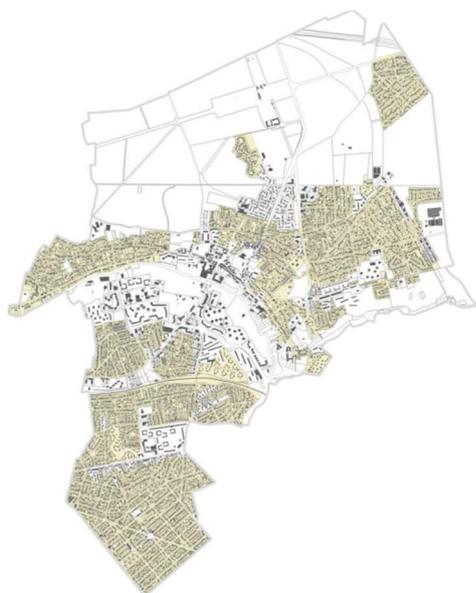


ZONE UG

La zone UG désigne les ensembles d'habitations individuelles groupées.



ZONE UH



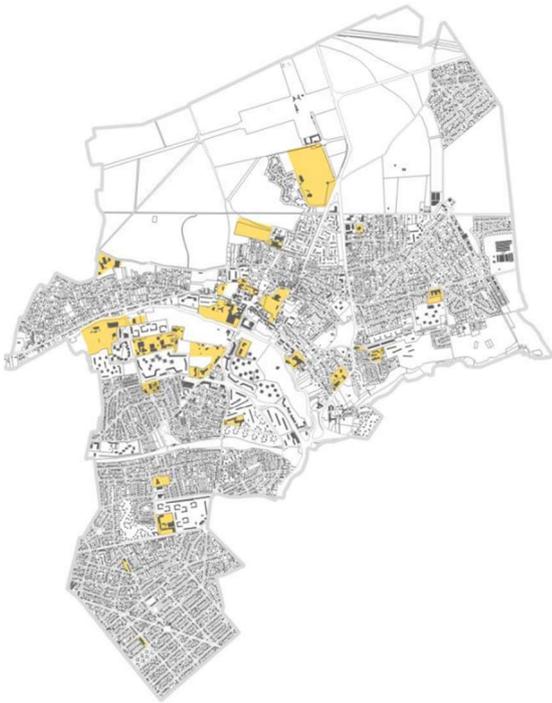
La zone UH correspond aux quartiers résidentiels d'habitat individuel. Ils occupent une part importante du territoire communal. Ce tissu urbain est déjà largement constitué et présente une marge d'évolution limitée.

ZONE UI

Il s'agit de zones spécifiquement dédiées aux activités économiques. Elle comprend deux secteurs (UIa et UIb), correspondant au site de la Ferme de la Grange et à une grande surface commerciale.



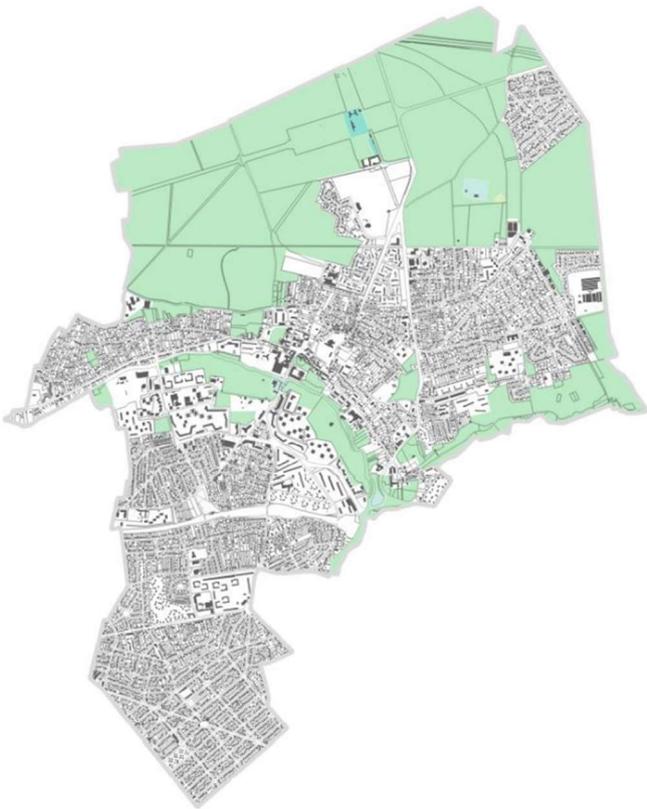
ZONE UL



Il s'agit des grands secteurs d'équipements présents dans la ville, qui doivent conserver leur vocation dans les prochaines années. Deux secteurs sont définis :

- Des règles spécifiques sont mises en place au sein d'un secteur UL* afin d'assurer la bonne intégration des futures constructions dans l'environnement urbain du centre-ville et ses abords.
- Un secteur ULc est défini spécifiquement pour le site de Calmette.

ZONE N



Cette zone correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Dans ces zones, les possibilités d'évolutions sont très réduites.

Des secteurs ont été délimités afin de prendre en compte l'existant : les secteurs Na (destinés au développement des activités de loisirs et de tourisme), Na* (spécifique au site du château du Maréchal de Saxe) et Nb (correspondant à l'emprise de l'aire d'accueil des gens du voyage)

5. MODIFICATION DU PERIMETRE DES ABORDS (PDA).

Périmètre Délimité des Abords des Monuments Historiques (PDA)

A l'occasion de la révision du Plan Local d'Urbanisme, un nouveau périmètre a été proposé par l'architecte des Bâtiments de France, Chef de l'Unité Départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Essonne (UDAP 91).

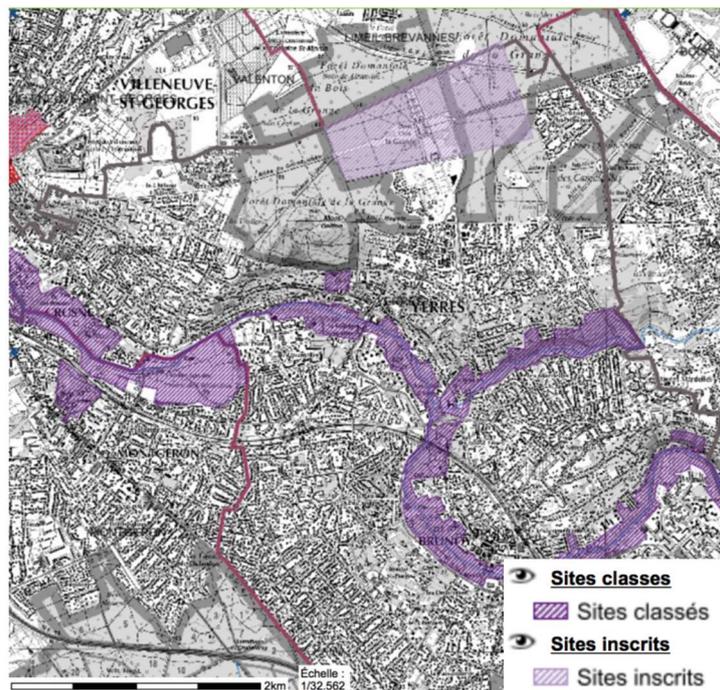
Ce nouveau périmètre s'attache à harmoniser toutes les servitudes en un seul PDA afin de préserver en priorité le cadre urbain associé à tous ces monuments d'une façon continue.

Il faut aller chercher dans l'Arrêté n° 2022/203 (Série A) le complément d'information concernant l'objet de cette modification de périmètre : « La modification du Périmètre des Abords des Monuments Historiques a pour objet d'adapter le périmètre situé aux abords des Monuments historiques identifiés sur la Commune à la spécificité des lieux et, de fait, à remplacer le périmètre circulaire des 500m appliqué par défaut ».

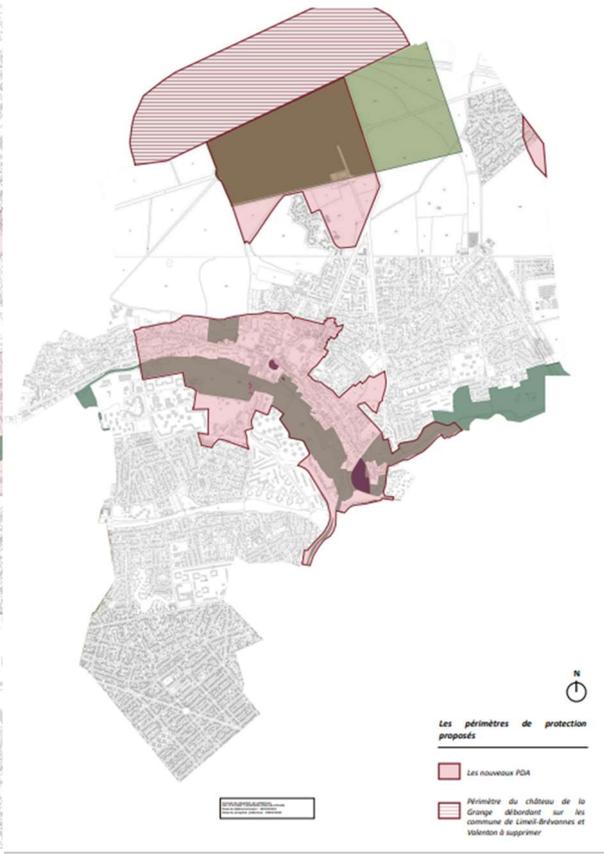
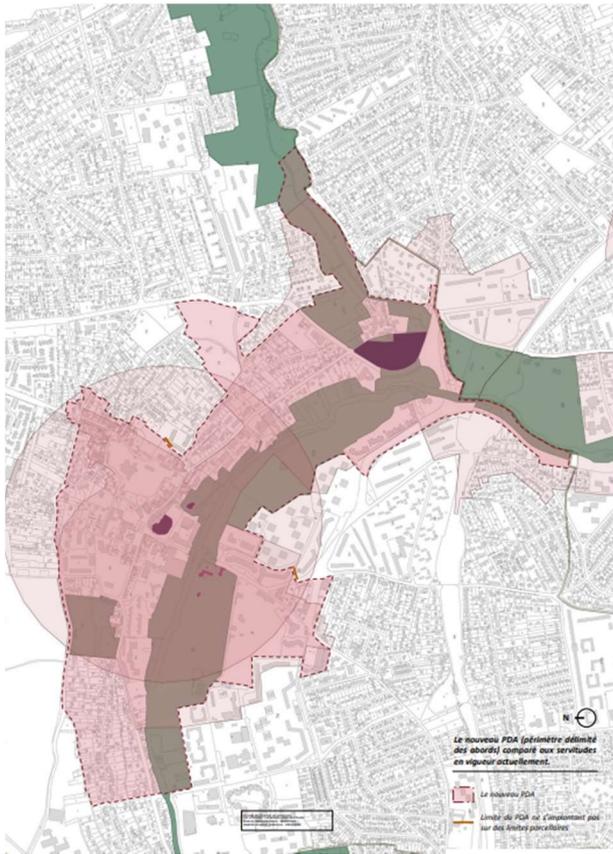
Cela manque d'explications sur la méthode, sur la façon dont ont été définies les limites, le découpage et les suites qu'impliquera cette démarche pour les particuliers.

« Les monuments historiques suivants : la Poterne d'entrée de l'ancien château Budé, l'Abbaye Notre-Dame, la Fontaine Budé et la Propriété Caillebotte sont concernés par un Périmètre délimité des abords (PDA) pour les monuments.

En revanche, pour le château ancien Budé, la fontaine et le château de la Grange, le rayon de 500m de périmètre de protection a été conservé. »



Sites inscrits et sites classés (Source DRIEE Île-de-France)



Commentaire du Commissaire enquêteur

Yerres se trouve à proximité de plusieurs grands axes. Située au nord-est du département de l'Essonne, dans la continuité de l'agglomération parisienne, Yerres bénéficie d'une position géographique et d'un niveau de desserte lui permettant une bonne insertion dans les dynamiques métropolitaines, entre la N6 et la N19, desserte par le RER D.

Yerres est en effet située à proximité de pôles majeurs de la Région Île-de-France : Paris, Orly, Évry, Marne-la-Vallée, Créteil, accessibles à la fois par le réseau routier et ferré.

C'est une commune soucieuse de conserver son environnement, ses paysages, les caractéristiques architecturales liées à son patrimoine et d'une manière générale, l'ensemble des éléments qui contribuent à son identité propre et à sa qualité de vie appréciée.

Cette ambition ne s'oppose pas à un développement modéré mais appelle une attention particulière sur les formes, les effets et les impacts à venir de l'urbanisation. Cette urbanisation nouvelle se fera uniquement au sein du tissu urbain existant, au sein des dents creuses ou en requalification et densification. Ainsi, le projet de cette révision de PLU ne prévoit pas la définition de zones « à urbaniser »

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain retenus dans le cadre de cette révision du PLU sont confortés par les documents supra-communaux, le SDRIF.

Le projet de révision du PLU présente par ailleurs la volonté de préserver les grands marqueurs naturels du territoire. Enfin, le projet contribue au développement des modes de circulation douce.

La nouvelle écriture de son règlement conforte l'objectif du projet communal qui vise donc à concilier un développement modéré et le respect d'une identité forte.

La Commune est donc relativement limitée dans son développement, la révision du PLU ne prévoit pas de zones d'extension de l'urbanisation hormis les 3 OAP, elle a pour objectif de lutter contre l'étalement urbain et un souci de garder son « cachet » et son caractère architectural.

La commune profite de cette procédure pour ajuster quelques dispositions réglementaires dans le but de faciliter leur compréhension ainsi que leur application et permettre plus de souplesse dans la réalisation de travaux d'amélioration ou d'agrandissement dont notamment de bâtiments existants.

Il y a une démarche pédagogique pour faciliter la compréhension des mesures qui s'appliqueront une fois ce projet adopté définitivement.

Le rapport de présentation de la révision du PLU et ses annexes sont d'excellentes qualités, très bien rédigés et décrivent bien les problématiques de la Commune mais ils devraient être réactualisés et complétés.

Intégré à ce dossier d'enquête publique un cahier de recommandations architecturales et paysagères est joint avec de grandes qualités pédagogiques sur ce qu'il est souhaitable de faire et ce qui est fortement déconseillé.

Le projet de proposition de nouveau (PDA.) Périmètre des Abords des Monuments Historiques s'appuie sur un rapport très détaillé concernant l'historique et l'inventaire des monuments concernés rédigé par l'UDAP 91, mais n'apporte aucune explication sur la méthode suivie pour son élaboration, le tracé des limites et les implications pour les administrés de la commune.

6. CONSTITUTION DU DOSSIER DE L'ENQUETE.

Le dossier a été constitué par le groupement de bureaux d'études : groupement ATOPIA / IDE accompagné du Cabinet d'avocats GARRIGUES.

- Le mandataire est ATOPIA - 36 boulevard de la Bastille - 75012 PARIS
- IDE environnement – Bureau d'études et de conseils en Environnement 4, rue Jules Védrynes – BP 94204 31031 TOULOUSE Cedex 04
- Julie GARRIGUES Avocat associé GARRIGUES BEAULAC Associés 7, rue Ernest Cresson – 75014 PARIS

Le premier dossier qui m'a été transmis par internet par erreur de lien le 27 avril 2022 était composé de documents d'études. Après avoir communiqué sur cette erreur, dans l'heure qui suit, j'ai reçu le bon lien pour télécharger les pièces.

Il comprend l'ensemble des pièces nécessaires décrites ci-dessous dans l'intégralité.

Le dossier mis à la disposition du public est donc resté identique à celui qui m'a été transmis par voie électronique et adopté au Conseil Municipal. Comme indiqué sur le site de consultation internet de la Mairie qui a choisi la société « [REGITRE DEMATERIALISE](#) » comme prestataire, toutes les pièces étaient donc accessibles et consultables.

L'enquête publique est une des phases privilégiées de la concertation préalable de la population aux grandes décisions d'aménagement du territoire. C'est un des outils de régulation de la démocratie, un moment durant lequel chacun peut s'exprimer, sans aucune restriction sur ces projets.

L'enquête publique présente deux principaux objectifs :

- informer les personnes concernées : habitants, associations, acteurs économiques ou simple citoyen même hors commune;
- recueillir les observations et avis du public sur un registre spécifique mis à disposition dans la mairie ou sur ce site internet.

Cette procédure est celle de l'exercice de démocratie participative au plus proche de la population.

6.1. Les Pièces administratives :

- L'Arrêté de M. le Maire de Yerres prescrivant l'enquête publique et ses modalités en date du 12 mai 2022. (joint en annexe)

- Le dossier du porter à connaissances des Personnes publiques associées.
- Les délibérations :
 - en date du 29 mars 2018, le Conseil Municipal a prescrit la révision du PLU.
 - en date du 13 décembre 2018, le Conseil Municipal a pris acte de du débat sur le PADD.
- en date du 24 février 2022 le Conseil Municipal a arrêté le Projet de révision du PLU et approuvé la proposition du Périmètre des Abords des monuments historiques réalisée par l'Architecte des Bâtiments de France chef de l'Unité départementale de l'architecture et du Patrimoine de l'Essonne (UDAP 91).
- le dossier des Annonces parues dans les journaux. (joint en annexe) Ces pièces ont été ajoutées sur le site dématérialisé à la demande du commissaire enquêteur le lundi 27 juin 2022.

6.2. Composition des dossiers révision du PLU et modification du PDA soumis à l'enquête

1. Pièces administratives ci-dessus citées.
2. Dossier **PLU** du site « [REGITRE DEMATERIALISE](#) » lié au site internet de la Mairie.

Dossier arrêté portant sur la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Yerres.

Note de présentation de l'enquête publique révision PLU de Yerres et modification du périmètre délimite des abords des monuments historiques	626.84 Ko
1.1. Rapport de présentation Justifications PLU Yerres	4.50 Mo
1.2. Annexe au rapport de présentation Diagnostic et état initial de l'environnement PLU Yerres	30.82 Mo
1.3. Evaluation environnementale PLU Yerres	4.65 Mo
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables PLU Yerres	7.97 Mo
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation PLU Yerres	1.43 Mo

4. Règlement écrit et graphique

4.1. Règlement écrit PLU Yerres	6.83 Mo
4.2. Règlement graphique plan Est PLU Yerres	6.00 Mo
4.2. Règlement graphique plan général PLU Yerres	5.60 Mo
4.2. Règlement graphique plan Nord PLU Yerres	4.23 Mo
4.2. Règlement graphique plan Ouest PLU Yerres	4.75 Mo
4.2. Règlement graphique plan Sud PLU Yerres	5.29 Mo
4.3. Cahier de recommandations architecturales et paysagères PLU Yerres	7.28 Mo

5. Annexes

5.1. Servitudes d'Utilité Publique PLU Yerres	25.03 Mo
5.2. Annexes relatives à l'article R. 151 52 du Code de l'Urbanisme PLU Yerres	8.30 Mo
5.3. Annexes relatives à l'article R. 151 53 du Code de l'Urbanisme PLU Yerres	29.68 Mo

6. Pièces administratives

Bilan de la concertation PLU Yerres	3.87 Mo
Délibération 2018/03/645 - lancement de la procédure de révision du PLU et définition des modalités de concertation	2.15 Mo
Délibération 2018/12/749 - révision du PLU : débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	4.04 Mo
7.1AvisPPC PPA	4.70 Mo
7.2AvisCDPENAF	147.55 Ko
7.3AvisMRAe	1.29 Mo
Mémoire en réponse MRAe	175.21 Ko
Note Intention révision PLU Yerres	170.37 Ko

Enquête Publique PLU PDA Insertions Journaux (ajoutées le 27 juin 2022 à la demande du Commissaire enquêteur)

3. Dossier **PDA** du site « [Registre dématérialisé](#) » lié au site internet de la Mairie.

Dcm (Délibération Conseil Municipale) 2022/ 02/ 270 Approbation PDA MH	227.84 Ko
Plan PDA MH	4.28 Mo
Rapport de présentation PDA MH	1.33 Mo
Enquête Publique PLU PDA Insertion Journaux	4.54 Mo

6.3. Désignation du commissaire enquêteur.

L'enquête publique objet de ce rapport, a été organisée dans les conditions décrites ci-après.

Cette enquête n'a donné lieu à aucune difficulté.

Après avoir été nommé comme Commissaire enquêteur le 07 avril 2022 par décision n°E22000032/78 par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles, modifiée le 09 juin 2022 pour corriger une erreur d'intitulé, pour cette enquête publique ayant pour objet : la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Yerres et la modification de son Périmètre des Abords (PDA). (cf. Annexe 2)

J'ai pris contact avec la commune afin de pouvoir disposer dans les meilleurs délais, des 2 dossiers.

Un premier contact téléphonique a été pris avec la Commune le 11 avril 2022 pour prendre un rendez-vous qui a eu lieu le jeudi 12 mai 2022 avec Mme Anne GAFFIOT, DGAS chargée de l'aménagement, de l'urbanisme, du développement économique et du développement durable et Mme Morgane BAILLERGEAU directrice adjointe du service urbanisme et développement économique.

Lors de ce premier contact, un échange a eu lieu sur la procédure à initier, les démarches avec les contraintes inhérentes à cette procédure compte tenu des nouveaux textes ayant trait à la

dématérialisation. Nous sommes convenus qu'il serait souhaitable pour la Commune d'avoir un prestataire gestionnaire avec un registre dématérialisé en plus du registre papier.

Les représentantes de la Collectivité m'ont présenté la démarche de révision du PLU. Il a été abordé lors de ce rendez-vous l'absence et les retards de réponses des personnes publiques associées.

Un rétro planning a été élaboré pour fixer le calendrier et le nombre de permanences conformément à l'article R.123-9 du code de l'environnement. Je leur ai exposé la nécessité de passer les annonces dans les délais.

Nous sommes convenus de démarrer cette enquête le lundi 13 juin 2022 (13h30) au mercredi 13 juillet 2022 (17h30), pendant une durée de 30 jours.

Compte tenu du dossier de révision de ce PLU et du PDA, et afin d'offrir une lisibilité suffisante au public, nous avons pris ensemble la décision que le commissaire enquêteur tiendrait 2 permanences.

Ces permanences se sont déroulées aux dates suivantes.

Lundi 20 juin 2022 de 15 h 00 – 19 h 00

Lundi 04 juillet 2022 de 15 h 00 – 19 h 00

Il n'a pas été prévu de réunions d'information et d'échange.

6.4. Le registre d'enquête.

Toutes les pages des 2 registres sont cotées et paraphées par le commissaire enquêteur.

Lors de sa première permanence, le commissaire prend connaissance du dossier « papier ».

6.5. Arrêté du maire.

L'arrêté du 12 mai 2022 a précisé les modalités de l'enquête conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme. (Annexe 3)

6.6. Dates et durée de l'enquête publique.

Cette enquête publique d'une durée de 30 jours consécutifs, s'est déroulée du lundi 13 juin 2022 (13h30) au mercredi 13 juillet 2022 (17h30) inclus.

En dehors de ces permanences, le public a pu prendre connaissance du dossier aux heures habituel/es du service public au Pôle technique Municipal 22 rue du Mont Griffon à savoir :

Le lundi, de 13h 30 à 19 h 00

Mardi, mercredi, vendredi de 8h 30 à 12h 00 et de 13h 30 à 17h 30

Jeudi de 13 h 30 à 17 h 30

- Le 1 er samedi du mois de juillet de 8h30 à 12h00

6.7. Visite des lieux.

Lors de mes venues aux permanences, j'ai visité la commune et le site des 3 OAP.

6.8. Contact avec d'autres autorités.

Il n'a pas été nécessaire de prendre contact avec d'autres autorités compte tenu de la clarté du dossier et des échanges oraux avec le pétitionnaire.

6.9. Informations du public. - Concertation au titre de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme.

Affichage réglementaire

L'article 7 de l'arrêté du 28 janvier 2015 fixe les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis de l'enquête publique. L'affiche est de couleur jaune sur l'affichage des panneaux administratifs extérieurs, et sur fond blanc sur les 2 sites dématérialisés.

Lieux d'affichage

L'information des habitants annonçant l'enquête publique a fait l'objet d'un affichage réglementaire, à l'entrée de la mairie, de la mairie annexe et à l'entrée du CCAS sur le panneau d'affichage administratif durant l'enquête et en amont de cette date d'ouverture le 27 mai 2022.

Lors de sa visite pendant l'enquête, le Commissaire enquêteur a pu vérifier que l'avis annonçant l'enquête par voie d'affiche, était bien apposé.

Informations sur internet (Joint en Annexe 5)

La commune sur son site internet, avait affiché antérieurement la futur enquête publique avec les dates, il y avait également l'avis (affiche théoriquement jaune) sur fond blanc sur le site.

A la demande du commissaire enquêteur, la semaine précédant l'ouverture de l'enquête, la Mairie a fait le nécessaire pour mettre un lien avec le site du prestataire ci-dessous mentionné qui allait gérer le registre dématérialisé avec la communication de tout le dossier.

Elle a donc opté pour un prestataire pour gérer la procédure et communiquer sur :

Adresse des registres (Annexe 5)

[Registre Numérique PLU Ville de Yerres \(registre-numerique.fr\)](https://www.registre-numerique.fr)

<https://www.registre-numerique.fr/pda-monument-historique-ville-de-yerres>

Du mardi 14 juin 2022 jusqu'à la clôture du registre du mercredi 13 juillet 17 h 30, j'ai reçu tous les jours des notifications d'éventuels contributions, de chaque mouvement sur ces 2 sites.

Annonces légales :

Le code de l'environnement, l'Article R1236 – 11, impose qu'un avis portant les indications mentionnées à l'article R 123-9 paraisse dans les deux journaux régionaux ou locaux quinze jours au moins avant le début de l'enquête puis rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci.

Les annonces légales d'avis d'enquête (joint en annexe reprenant les modalités de l'arrêté municipal) ont été publiées dans les journaux suivants :

- Le Républicain du jeudi 26 mai et du jeudi 16 juin 2022
- Le Parisien du lundi 23 mai et du lundi 13 juin 2022
(Joint en Annexe 4)

6.10. Concertation au titre de l'article L. 123 du Code de l'Urbanisme.

Concertation préalable des personnes publiques associées

Ce projet de révision du PLU a été soumis par la commune aux personnes publiques pour avis joint à la délibération n°2022/02/269 en date du 24 février 2022 par un courrier envoyé en RAR aux P.P.A. (Personnes Publiques Associées) qui l'ont réceptionné à partir du 02 mars 2022.

REVISION DU PLU DE YERRES

AVIS DES P.P.A.

Désignation	Date d'envoi	Date de réception du courrier recommandé	Date avis en retour
ARS Essonne	01 mars 2022	02 mars 2022	15 mars 2022
RTE	01 mars 2022	04 mars 2022	18 mars 2022
C.C.I. de l'Essonne	01 mars 2022	02 mars 2022	
CD 91	01 mars 2022	02 mars 2022	
Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Essonne	01 mars 2022	02 mars 2022	
Chambre d'Agriculture IDF	01 mars 2022	02 mars 2022	20 avril 2022
SYAGE (avis de la CLE)	01 mars 2022	02 mars 2022	23 mai 2022
Conseil Régional d'Ile de France	01 mars 2022	02 mars 2022	
MRAe	01 mars 2022		02 juin 2022
D.G.A.C. (SNIA-BF Urbanisme Nord)	01 mars 2022		08 mars 2022
D.D.T. CDPENAF	01 mars 2022	17 mars 2022	13 mai 2022
D.D.T. Essonne	01 mars 2022	02 mars 2022	27 mai 2022
DRAC IDF	01 mars 2022	02 mars 2022	
DRIEE IDF (Vincennes)	01 mars 2022	02 mars 2022	
DRIEE IDF (Evry)	01 mars 2022	02 mars 2022	
SIVOM	01 mars 2022		31 mai 2022
DSAC - Nord	01 mars 2022	02 mars 2022	
DD.S.D.E.N	01 mars 2022	02 mars 2022	10 mai 2022
Ile de France Mobilités	01 mars 2022	02 mars 2022	21 mars 2022
UDAP 91	01 mars 2022	02 mars 2022	
Etablissement Public Territoriale Paris Sud-Est Avenir	01 mars 2022	02 mars 2022	

Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bievres	01 mars 2022	03 mars 2022	
Communauté d'Agglomération Val D'Yerres-Val de Seine	01 mars 2022	03 mars 2022	
Préfecture de L'Essonne	01 mars 2022	02 mars 2022	
Syndicat Mixte pour l'Assainissement et la Gestion des Eaux du bassin versant de l'Yerres	01 mars 2022	02 mars 2022	
Syndicat Intercommunal à vocation multiple de la Vallée de l'Yerres et des Sénarts	01 mars 2022	02 mars 2022	
Collectif Sauvegarde Vallée de l'Yerres	01 mars 2022	04 mars 2022	
CAUE 91	01 mars 2022	02 mars 2022	
ACY (commerçants)	01 mars 2022	02 mars 2022	
CD 94	01 mars 2022	02 mars 2022	
CNPF	01 mars 2022	02 mars 2022	
CDI de l'environnement et de l'énergie	01 mars 2022	02 mars 2022	
ONF	01 mars 2022	02 mars 2022	
DDPP	01 mars 2022	02 mars 2022	
Etablissement du service d'Infrastructure de la Défense IdF	01 mars 2022	03 mars 2022	
SNCF Réseau IdF	01 mars 2022	07 mars 2022	
DRIEA IdF	01 mars 2022	02 mars 2022	
SNCF	01 mars 2022	09 mars 2022	
GRT GAZ Région Val de Seine	01 mars 2022	02 mars 2022	
DRIEAT/ SCDD	01 mars 2022	02 mars 2022	
Mairie de Brunoy	01 mars 2022	02 mars 2022	
Mairie de Valenton	01 mars 2022	02 mars 2022	
Mairie de Limeil- Brevannes	01 mars 2022	02 mars 2022	
Mairie de Montgeron	01 mars 2022	02 mars 2022	
Mairie de Villecresnes	01 mars 2022	03 mars 2022	
Mairie de Crosne	01 mars 2022	03 mars 2022	

A noter qu'il n'y a eu aucun avis de formuler par les PPA sur les modifications du PDA, (Périmètre des Abords).

Tous les avis ne sont pas parvenus dans les délais et avant l'ouverture de cette enquête, néanmoins, ils ont été joints au fur et à mesure de leur arrivée dans les observations du registre dématérialisé pour que le public puisse en prendre connaissance.

Pour rappel : « **Ces personnes et cette commission donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan ; à défaut, ces avis sont réputés favorables.** »

Les Avis des personnes publiques parvenus avant le commencement de l'enquête publique:

- **Mission Régionale d’Autorité Environnementale**

Le présent avis porte sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Yerres, porté par la commune dans le cadre de sa révision et sur son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale, daté du 24 février 2022.

Le projet de révision du PLU de Yerres, élaboré à l'horizon 2030 et tel que présenté dans le rapport de présentation, porte « l'ambition d'un développement mesuré conduisant à une consommation de l'espace quasi nulle tout en assurant le maintien de la qualité du cadre de vie communal ».

Concernant la croissance démographique, il retient en particulier un scénario de « regain démographique, à contrario de la tendance qu'a connue la commune entre 2011 et 2016 (-23 habitants/ an). L'évolution envisagée dans ce scénario est similaire au rythme de croissance de la population communale entre 1999 et 2006 (+ 160 habitants/ an, soit un taux d'évolution annuel moyen de 0, 57 %) » (Rapport de présentation p. 13).

Le projet de révision du PLU de Yerres vise, en matière d'habitat, à créer 90 logements supplémentaires par an d'ici 2030, en retenant l'hypothèse d'un « regain démographique » (+ 160 habitants par an en moyenne). La production de nouveaux logements doit être réalisée en densification des espaces urbains existants et notamment au sein de trois secteurs (Gare 2, Calmette et Mare Armée) identifiés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

En matière d'activités économiques et d'équipements publics, l'ambition de la commune est de « maintenir et renforcer une offre en équipements et services publics diversifiée et adaptée ». Enfin, la trame végétale a vocation à être « préservé et renforcé » ainsi que le réseau des liaisons douces dans le cadre du projet communal.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe pour ce projet de PLU concernent:

- La préservation des terres non artificialisées ;*
- la protection des milieux naturels et des paysages ;*
- la prévention des risques naturels et sanitaires.*

Les principales recommandations de la MRAe sont de:

- décrire les solutions alternatives aux choix retenus dans le projet de PLU qui ont été examinées dans le cadre de l'évaluation environnementale, et justifier ainsi les choix retenus comme de moindre impact sur l'environnement et la santé humaine ;*

- *préciser et, le cas échéant, de renforcer les mesures d'aménagement et de conception des bâtiments visant à éviter ou réduire les niveaux d'exposition des futurs logements et établissements recevant du public aux pollutions atmosphériques et acoustiques;*
- *justifier l'ouverture à l'urbanisation de secteurs situés au sein d'espaces forestiers et peu artificialisés;*
- *préciser les points de fragilité et les obstacles de la sous-trame bleue composée des rivières de l'Yerres et du Réveillon, des zones humides et mares;*
- *étudier précisément les enjeux liés aux continuités écologiques situées à proximité du secteur de « la mare armée », particulièrement les zones humides, et conforter les mesures pour éviter ou réduire les incidences de procédure sur ces enjeux ;*
- *prévoir dans le cadre du projet de PLU une stratégie de développement et de mise en cohérence des aménagements cyclables plus ambitieuse à l'échelle du territoire communal.*

La MRAe a formulé d'autres recommandations plus ponctuelles, dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

Réponse de la Mairie : (Ce mémoire en réponse était accessible sur le site dématérialisé)

MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE DE YERRES A L'AVIS DE LA MRAE EN DATE DU 02/06/2022

La MRAe constate en pages 9 et 10 de son avis l'absence du bilan de la concertation et de l'état des lieux. Pourtant le lien Dropbox transmis à l'ensemble des personnes publiques associées et consultées ainsi qu'à la MRAe comprenait les dossiers suivants :

- 0-PLU-YERRES-PDG-ARRET
- 00-PLU-YERRES-SOMMAIRE-ARRET
- 1.1-PLU-YERRES-RP-ARRET
- 1.2-PLU-YERRES-ANNEXE-RP-DIAG-EIE-ARRET
- 1.3-PLU-YERRES-EVALUATION-ENVIRONNEMENTALE-ARRET
- 2-PLU-YERRES-PADD-ARRET
- 3-PLU-YERRES-OAP-ARRET
- 4.1-PLU-YERRES-REGLEMENT-ARRET –
- 4.3-PLU-YERRES-CAHIER-RECOMMANDATION-ARRET –
- DOSSIER 4.2-PLU-YERRES-ZONAGE-ARRET
- YERRES_PLAN GENERAL A0 V-ARRET

- YERRES_SECTEUR EST A0 V-ARRET
- YERRES_SECTEUR EST A0 V-ARRET
- YERRES_SECTEUR NORD A0 V-ARRET
- YERRES_SECTEUR OUEST A0 V-ARRET
- YERRES_SECTEUR SUD A0 V-ARRET

DOSSIER 5. PLU-YERRES-ANNEXES

- 5.0-PAGE-DE-GARDE-ANNEXES
- 5.1-SERVITUDES-UTILITE-PUBLIQUE
- 5.2-ANNEXES-R-151-52
- 5.3-ANNEXES-R-151-53

DOSSIER 6. PIECES-ADMINISTRATIVES

- 1-PRESCRIPTION o 2-DEBAT-PADD
- Délibération Arrêt Acte Original
- **PLU-YERRES-BILLAN-CONCERTATION-ARRET**

L'ensemble des pièces du PLU a donc été transmise à l'autorité environnementale. De plus, l'avis fait référence à plusieurs reprises au diagnostic.

(1) La MRAe recommande de compléter et d'approfondir l'analyse de l'articulation du projet de PLU avec les différents plans et programmes en détaillant plus précisément les dispositions du projet de PLU, en les complétant par des données chiffrées et des illustrations graphiques.

Réponse : la commune prend en compte cette attente et étudiera la manière dont elle pourra enrichir la présentation de l'articulation du projet de PLU avec les différents plans et programmes.

(2) La MRAe recommande de décrire les solutions alternatives aux choix retenus dans le projet de PLU qui ont été examinées dans le cadre de l'évaluation environnementale, et justifier ainsi les choix retenus comme de moindre impact sur l'environnement et la santé humaine.

Réponse : la commune se doit naturellement de répondre aux objectifs du SDRIF en termes de densification avec les caractéristiques d'un territoire contraint par sa morphologie et le manque de foncier.

Le PLU, notamment à travers le PADD et sa déclinaison par les outils règlementaires, tend à :

- Concilier densification et environnement,
- Privilégier l'urbanisme (habitat, économie et équipements) dans les secteurs déjà urbanisés, limitant ainsi la consommation de l'espace,

- Préserver les grands marqueurs de la trame verte et bleue communale et le respect des contraintes environnementales et paysagères (espaces boisés, vallées de l'Yerres et du Réveillon, zones humides et côteaux, vues, etc.),
- Développer la nature dans la ville et maîtriser l'imperméabilité des parcelles,
- Développer les alternatives écologiques.

Les choix sont justifiés au regard des enjeux ci-dessus et par rapport aux différents schémas et plans supra communaux. De plus, les indicateurs de l'évaluation environnementale viennent conforter ces choix. Ces choix résultent de la prise en compte des éventuelles incidences négatives d'un scénario de production des logements attendus par le SDRIF uniquement par densification. Néanmoins, les recommandations des personnes publiques associées pourront amender le projet afin de renforcer la réduction de l'impact sur l'environnement et la santé humaine.

(3) La MRAe recommande de préciser les points de fragilité et les obstacles de la trame bleue composée des rivières de l'Yerres et du Réveillon, des zones humides et mares et de préciser comment le PLU va contribuer à restaurer ces continuités

Réponse : le PLU tend à préserver des cours d'eau et leurs abords ainsi que les zones humides et participe ainsi à la continuité de la trame bleue.

En effet :

- Le PLU identifie dans son document graphique les zones humides, les unités fonctionnelles des zones humides prioritaires ainsi que la limite des plus hautes eaux connues et zone inondable dans le cas d'une crue type juin 2016, ce qui n'est pas le cas dans le PLU en vigueur. Des prescriptions sont instaurées dans ces zones dans les dispositions générales du règlement afin de les préserver (interdiction de tous travaux, toute occupation et utilisation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides, etc.).

- Le règlement précise que pour les terrains situés en bord de cours d'eau, les constructions de toute nature, qu'elles soient en zone N ou U, doivent respecter une marge de recul de 10 m minimum par rapport aux berges,

- La majorité des vallées de l'Yerres et du Réveillon est située en zone naturelle et classée en EBC en plusieurs endroits. Cela permet d'assurer une protection supplémentaire sur les cours d'eau. De plus, la vallée de l'Yerres est classée et fait l'objet d'un PPRI. A noter qu'en parallèle, la commune mène une réflexion avec le SYAGE, compétent en la matière, sur la restauration de la continuité hydromorphologique et écologique de l'Yerres ainsi qu'un projet de restauration des berges de l'Yerres au niveau de l'île Panchout.

(4) La MRAe recommande de :

- *Justifier l'ouverture à l'urbanisation de secteurs situés au sein d'espaces forestiers et peu artificialisés*

- *Étudier précisément les enjeux liés aux continuités écologiques situées à proximité du secteur de « la mare armée » en s'intéressant particulièrement aux zones humides présentes et appliquer la séquence ERC afin de justifier la consommation d'espaces à préserver.*

Réponse : La commune doit trouver un équilibre entre les différentes obligations qui lui incombent, et notamment entre limitation de l'étalement urbain et atteinte des objectifs du SDRIF dans un contexte où elle ne dispose plus de zone d'extension urbaine. Le parti pris du projet de PLU a été en outre de requalifier les friches. Ainsi, les sites évoqués correspondent à des friches existantes, l'une industrielle, la seconde liée à des équipements sportifs.

A noter que ces deux sites sont situés d'une part en lisière de l'espace forestier et non au sein et d'autre part en zone urbaine dans le PLU en vigueur. Afin de s'assurer de la protection des espaces forestiers, ces sites sont concernés par une bande d'inconstructibilité, zone tampon, qui a pour objectif de veiller à la transition entre la forêt et la zone urbaine.

L'état initial de l'environnement n'a pas relevé de zones humides. De plus, pour ces secteurs, il sera envisagé des études environnementales dans le cadre des phases opérationnelles. A noter, le secteur de « la mare armée », au regard de la surface de la parcelle fera l'objet d'une évaluation environnementale, ou du moins d'un examen au cas par cas. Les enjeux liés aux continuités écologiques et l'application de la séquence ERC seront approfondis à cette occasion.

- 5) *La MRAe recommande de préciser et, le cas échéant, de renforcer les mesures d'aménagement et de conception des bâtiments visant à éviter ou réduire les niveaux d'exposition des futurs logements et établissements recevant du public aux pollutions atmosphériques et acoustiques.*

Réponse : la commune entend suivre les normes et réglementations applicables pour les constructions. De ce fait, le choix est de ne pas apporter de mesures supplémentaires. La commune de Yerres dispose d'une station de mesure du bruit, dans le cadre du dispositif Survol. Enfin, sur les bâtiments publics communaux, la commune généralise l'installation de ventilation double flux ou centrale de traitement d'air sur les sites exposés car équipés de filtres ce qui réduit l'entrée d'air extérieur pollué et améliore la performance acoustique (performance des menuiseries extérieures et vitrages, densité des isolants mis en œuvre).

- (6) *La MRAe recommande de prévoir dans le cadre du projet de PLU une stratégie de développement et de mise en cohérence des aménagements cyclables plus ambitieuse à l'échelle du territoire communal.*

Réponse : la commune de Yerres ainsi que la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres – Val de Seine se sont saisies de cette problématique, qui constitue un enjeu majeur. Le schéma directeur des pistes cyclables communautaire est en cours de finalisation, et celui de la commune en cours d'élaboration. C'est pourquoi, la stratégie de développement des pistes cyclables n'a pas été intégrée au PLU révisé.

Une attention particulière est néanmoins portée à ce sujet. La Ville de Yerres souhaite, en effet, promouvoir la pratique du vélo à l'échelle de son territoire et en connexion avec les communes voisines en se dotant d'un schéma directeur cyclable intégrant stratégie et plan d'actions opérationnelles

- **Agence Régionale de Santé (ARS)**

Bien que le projet de PLU ait fait l'objet d'une dispense d'évaluation environnementale par décision de la MRAE en date du 15 mars 2019, l'ARS note la présence d'éléments d'analyse quant aux incidences de l'urbanisation des sites retenus pour la réalisation des OAP (ex : points de vigilance sont mentionnés pour les OAP 2 et 3 concernant les nuisances et pollutions).

Toutefois, selon l'ARS la prise en compte des enjeux sanitaires n'est pas clairement identifiée et assez mise en valeur alors qu'ils sont liés à ceux de l'environnement (cf. Urbanisme favorable à la santé). Le PLU manque d'approfondissement des impacts des projets d'aménagement sur la santé des populations.

Ainsi, même si, par exemple, pour la thématique bruit, le règlement rappelle l'obligation de prendre en compte l'isolation acoustique en vis-à-vis des infrastructures identifiées au classement sonore des infrastructures de transport terrestre et que les OAP sont situées en dehors des zones réglementaires, le PLU aurait gagné à être innovant sur cet aspect (identification des zones calmes et mesures de réduction...).

De plus, l'ARS note qu'aucun indicateur de suivi de la mise en œuvre du PLU proposé ne concerne les enjeux sanitaires (Evaluation environnementale p.112).

Eau destinée à la consommation humaine

L'ARS précise que, l'état initial aurait pu être mieux détaillé. Le dossier mentionne l'absence de captage d'eau potable et de périmètre de protection sur le territoire communal (évaluation environnementale, p.8).

L'alimentation en eau potable de la commune est décrite très succinctement (état initial p214), le plan des réseaux d'eau ne figure pas dans les annexes du PLU. De plus, le dossier précise que les capacités d'alimentation en eau potable sont suffisantes pour les projets d'aménagements futurs (annexes sanitaires, p.59).

Environnement industriel- Qualité et usage des sols et sous-sols.

D'après le dossier, aucune installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), ni aucun site Basol, n'est présent sur le territoire communal, 34 sites Basias sont recensés (Etat initial p.196).

Compte tenu des projets d'aménagement sur des sites pour lesquels il convient de vérifier la compatibilité des projets avec l'état des sols.

Qualité de l'air extérieur - Mobilité-transports et accès aux équipements / services

L'état initial de la qualité de l'air est caractérisé avec des données d'Airparif.

Toutefois l'ARS regrette que les données soient anciennes (2016). D'après le dossier, les principales sources de pollution atmosphériques sont la circulation automobile et le secteur résidentiel (Etat initial p.204). La qualité de l'air est qualifiée de bonne même si des dépassements des valeurs limites (NO₂) et objectifs de qualité (PM₁₀) sont dépassés à proximité des axes routiers

D'après le dossier 50% des habitants utilisent leur véhicule pour les trajets domicile-travail (Etat initial p115). La commune dispose d'une gare et 9 lignes de bus sur son territoire. Aussi, un des axes du PADD vise à développer les mobilités alternatives (PADD, Axe2).

La commune de Yerres fait partie de la zone sensible pour la qualité de l'air.

A cet effet, l'ARS mentionne que le règlement du PLU pourrait évoquer les possibilités de stationnement et d'installation de bornes de recharges dédiées aux véhicules hybrides et électriques conformément aux articles L111-5-2 a L111-5-4 et R111-14-2 a R111-14-3-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Espaces verts

L'ARS recommande de sélectionner des espèces végétales présentant un potentiel allergisant faible.

Aussi, l'ARS recommande de joindre à cet effet, le guide du réseau national de surveillance aérobiologique (RNSA) dans les documents du PLU (règlement, annexe.)

Qualité de l'environnement sonore

Les axes de transport classés pour le bruit sont rappelés dans le dossier. Ils figurent également sur une carte avec les secteurs affectés par le bruit correspondants (Etat initial p.201).

Du fait de la présence d'axes de transport classés pour le bruit, l'un des axes du PADD concerne le cadre de vie dans la prise en compte des risques et nuisances notamment les nuisances sonores (PADD). Aussi, pour les projets d'aménagements, il convient d'appliquer les isolations acoustiques réglementaires à minima, et d'adapter l'implantation des bâtiments et leur aménagement intérieur.

L'ARS émet un **avis favorable sous réserve** de la prise en compte des remarques mentionnées ci-dessus.

- **Ile de France Mobilité**

Les services d'Île-de-France Mobilités sont attentifs à la compatibilité des PLU avec le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF). En particulier, ce dernier fixe un cadre réglementaire en matière de normes de stationnement (véhicules individuels motorisés et vélos). Certaines ont une valeur prescriptive et doivent donc être retranscrites dans le règlement du PLU. Les autres sont des recommandations qu'il est souhaitable de suivre.

Il apparait que le règlement du projet de PLU révisé de la commune de Yerres est globalement compatible avec les prescriptions et les recommandations du PDUIF.

Dans des tableaux joints à la lettre envoyée à la commune, il est fait un rappel des normes règlementaires sur les calculs des surfaces à prendre en compte et du nombre de places de stationnement.

- **Chambre d'agriculture de la Région Ile-de-France**

En l'absence d'impact négatif sur l'activité agricole, ce projet de révision ne suscite pas de remarque particulière de la part de notre Compagnie.

- **Direction des services départementaux de l'éducation nationale de l'Essonne (Académie de Versailles)**

Il ressort du dossier, que l'objectif principal de cette révision réside dans l'émergence d'un projet de territoire partagé et concerté, visant à repenser et maîtriser le développement de la commune pour le mettre au service de tous les habitants.

Compte tenu des éléments transmis et de mon domaine de compétences, ce projet n'appelle pas d'observation particulière de ma part.

- **SYAGE (avis de la C.L.E. du SAGE de l'Yerres)**

Le diagnostic présente dans sa partie « état initial de l'environnement » les risques et nuisances qui concernent la commune, dont le risque d'inondation. Cette partie reprend de nombreux éléments : contexte, outil pour la gestion de crise, les atlas des zones inondées (Val l'Yerres Val de Seine) ainsi que les zonages réglementaires issus des cartes du PPRi. De plus, le sujet du risque inondation figure à nouveau dans les parties « Constat » et « Enjeux ».

L'artificialisation des sols est un facteur aggravant du risque d'inondation. La préservation des espaces perméables avec l'infiltration à la parcelle est bien prise en compte dans le **PLU**.

Nous constatons également que la remarque émise par le SyAGE lors du précédent avis rendu sur le projet de PLU, concernant la prise en compte de l'étude de la crue de juin 2016 sur l'Yerres et le Réveillon (réalisée dans le cadre du Programme d'Action de Prévention des Inondations « PAPI » complet de l'Yerres) a bien été prise en compte et que la cartographie a été intégrée au diagnostic.

Dans le chapitre des OAP, une suggestion d'amélioration pourrait néanmoins être émise: analyser les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis et non bâtis. Il n'y a pas de croisement fait avec les zones inondables, ni de proposition de mutation du bâti existant déjà en zone inondable, notamment au droit du quartier de l'Abbaye (confluence Yerres-Réveillon) et de Concy, qui sont tous deux des secteurs vulnérables aux inondations (annexe : quartiers vulnérables identifiés dans le PAPI d'intention).

Le risque d'inondation par remontée de nappes est aussi évoqué.

D'autres remarques d'un point de vue réglementaire ne sont pas inintéressantes comme:

- Article 5.1: Il apparaît que l'abattage des arbres sur l'emprise au sol de la construction n'est pas soumis à l'obligation de compensation. Or ces derniers apportent de multiples services écosystemiques (intérêt paysager, lutte contre les îlots de chaleur, inondation, etc.) et pourraient avoir un rôle important dans la trame verte du territoire. Il serait donc intéressant **d'obliger la compensation des arbres abattus à ceux qui se situent aussi sur l'emprise au sol de la construction et dans un périmètre de 3 mètres autour de l'emprise au sol.**

- Article 5.2.2: La maîtrise du ruissellement et la lutte contre les îlots de chaleur urbains ne peuvent se faire sans une réelle maîtrise de l'imperméabilisation des sols. De fait, pour les aires de stationnement, il **serait plus intéressant d'imposer des « espaces minéraux sables ou pavés de préférence » que de les privilégier « aux espaces bitumes ou enrobés ».** En

absence de contraintes élevées, les aires de stationnement continueront à prendre part à l'imperméabilisation de la commune.

- Article 5.2.3 : Afin de lutter contre la perte de la biodiversité, et dans une optique de restauration cette biodiversité perdue, il serait intéressant **d'interdire la plantation d'espèces exotiques potentiellement invasives.**

Par ailleurs, afin de respecter le Schéma Regional de Cohérence Ecologique (SRCE), il **est préconisé de permettre la libre circulation de la petite faune par la mise en place de clôtures disposant de petits jours.**

Dans le plan de zonage.

En ce qui concerne les zones humides, nous notons que de nouvelles zones humides à protéger ont été identifiées dans cette nouvelle version du PLU (par rapport à la version du plan de zonage datant du 27 août 2021).

En revanche, le plan de zonage fait toujours apparaître des « zones humides à protéger » qui sont incluses dans des zonages UL, UG, UC, UI, UH et UA. Leur préservation nécessite de limiter l'urbanisation. A cet effet, **la CLE du SAGE de l'Yerres demande à nouveau de classer ces zones humides en zones naturelles.**

La CLE fait le constat également que des zones humides potentielles (classe B dans la cartographie des enveloppes d'alerte zones humides en Ile de France de la DRIEAT) sont localisées en zone U. **Ces zones n'apparaissent pas dans le plan de zonage et ne sont pas mentionnées dans le règlement du PLU.**

Ainsi, si le caractère humide de la zone ouverte à l'urbanisation n'est pas vérifié au cours de l'élaboration du PLU, il peut arriver que l'aménagement de celle-ci ne puisse se faire par la suite par l'aménageur. Il faut donc anticiper le plus en amont possible, la préservation des milieux naturels et les possibilités d'urbanisation sur la commune.

La CLE recommande ainsi de matérialiser la classe B de la DRIEAT sur le plan de zonage. Il est également conseillé d'inscrire au règlement du PLU que la recherche de zone humide en enveloppe de classe B (ou autre zone suspecte humide n'apparaissant pas dans la cartographie de la DRIEAT) doit être effectuée par les pétitionnaires avant tout aménagement.

La CLE propose à nouveau un **avis favorable sous réserve** de la prise en compte des éléments complémentaires, en matière de risque d'inondation, de la gestion des eaux pluviales et urbaines, des éléments du SAGE et de la Trame Verte et Bleue, communiqués dans ce présent avis

- **Direction départementale des territoires (DDT de l'Essonne)**

Dans la réponse aux besoins de la population de Yerres, la DDT procède à une analyse de la construction de logements sur ces dernières années et fait une projection avec ce qui est prévu dans cette révision de PLU.

La construction de nouveaux logements ne peut être effectuée que par **densification** et/ou **opérations de renouvellement urbain**, la commune de Yerres ne disposant plus de zone d'extension urbaine.

Les objectifs chiffrés appellent plusieurs remarques.

En premier lieu, l'objectif annuel de production de 86 logements entre 2022 et 2030 est en deça de l'obligation communale de production de logements attendue au titre de la densification de 15 % des espaces d'habitat imposée par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013., qui est de 107 logements par an entre 2013 et 2030.

En effet, concernant le SDRIF, le calcul théorique de densification prévu au sein de ce document supra-communal est effectué sur la période située entre son approbation et son échéance, soit entre le 27 décembre 2013 et l'année 2030. Ainsi, la construction de 107 logements constitue une moyenne annuelle durant les 17 années de la tranche 2014 / 2030 pour laquelle **le nombre total de logements à construire sur la commune est de 1 834.**

Le projet de PLU doit donc faire l'objet de compléments chiffrés afin de démontrer sa compatibilité avec le SDRIF car en l'état actuel des données fournies, il apparaît un déficit de plus d'un tiers des logements attendus.

Pour la DDT, le projet de PLU devra donc impérativement être approfondi et décliner la ventilation de la production de logements qu'il affiche, entre secteurs à projets, densification, comptage des logements déjà produits depuis 2013 et préciser les outils mobilisés pour atteindre les objectifs. **Par ailleurs, le rapport de présentation (1.2 p 82) ne manque pas de rappeler que la commune de Yerres ne disposait que de 13,32 % de logements locatifs sociaux (LLS) au 1er janvier 2018 et que le parc résidentiel «présente une carence réglementaire de logements sociaux » (1.2 p 125).**

Risque de retrait-gonflement des argiles.

Le risque de retrait-gonflement des argiles fait l'objet d'un chapitre au sein du rapport de présentation (1.2 p 194) mais le projet de PLU doit améliorer la prise en compte de ce risque, à minima, par des préconisations dans les zones sensibles repérées.

Depuis le 1er janvier 2020 une nouvelle cartographie de ce phénomène, provenant notamment d'une actualisation des données collectées, est en vigueur. Ainsi, la commune est concernée par un aléa faible à fort du phénomène de retrait et gonflement des argiles, touchant en grande partie le secteur urbanisé.

La cartographie de ce risque doit être mise à jour dans le diagnostic de l'état initial de l'environnement et la DDT propose qu'il soit annexé au PLU. Au vu de la sensibilité du territoire

au risque de retrait-gonflement des argiles, le règlement devrait faire un renvoi au décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, applicable au 1er janvier 2020.

Ce décret est l'un des textes d'application de l'article 68 de la loi ELAN qui crée dans le Code de la Construction et de l'Habitation les articles L.112-20 à L.112-25. Ces articles créent des obligations nouvelles afin d'éviter les sinistres sur les constructions liés au retrait-gonflement des argiles.

En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable doit être fournie par le vendeur. Le constructeur d'un ouvrage est tenu, soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage, soit de faire lui-même réaliser cette étude de conception et d'en suivre les recommandations, soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire, si seule une étude géotechnique préalable a été effectuée.

Espaces boisés classes (EBC)

Les justifications apportées pour ces déclassements doivent faire l'objet de précisions au sein du dossier.

Zone Na*

Le dossier de PLU doit donc être explicite sur le devenir de ce secteur qui semble en reconversion. Il est impératif que cette dernière soit compatible avec la vocation naturelle de la zone.

Les autres remarques complémentaires de la DDT

Il n'est pas fait état au sein du chapitre relatif au contexte législatif et réglementaire (rapport de présentation 1.1 p 53) des récentes lois suivantes qui sont à intégrer : **la loi du 22 août 2021** portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite "loi Climat et Résilience", ainsi que la **loi n°2022-217 du 21 février 2022** relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite "3Ds".

La loi Climat et Résilience prévoit notamment pour les PLU des dispositions à intégrer dans le PADD (déclinaison des objectifs de réduction de l'artificialisation selon la hiérarchie des normes, étude de densification obligatoire avant toute ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles et forestiers), de définir et inventorier les zones d'activités économiques (ZAE), ou encore l'obligation d'instaurer une OAP trame verte et bleue.

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

La prise en compte du risque d'inondation par remontée de nappe doit être rappelée dans les principes d'aménagement des OAP « Calmette » et « Gare 2 ». En effet, ces secteurs sont situés en zone potentiellement sensible aux débordements de nappe et inondations de cave.

Pièces réglementaires

La rédaction du règlement concernant les destinations des constructions autorisées au sein du sous-secteur Na est ambiguë: "toutes *constructions liées aux activités touristiques*" pourrait signifier toutes les destinations. Il convient de n'autoriser que les constructions à vocation touristiques.

Une partie du territoire communal urbanisé est concernée par le risque d'inondation par remontées de nappe. Au vu de la sensibilité du territoire communal à ce risque, il est nécessaire de le rappeler dans les dispositions générales du règlement de PLU, avec un renvoi aux informations disponibles sur le site www.georisques.gouv.fr.

Concernant l'emprise au sol des constructions, elle n'est pas réglementée en zone N et est limité à 30 % de l'unité foncière au sein des sous secteurs Na, Na* et Nb. Il conviendrait d'ajouter une limite en m2 pour chaque zone, les parcelles en zone N pouvant être de taille variable.

En ce qui concerne les zones humides, il est nécessaire que le règlement du PLU intègre l'obligation de réaliser, pour les porteurs de projets, une étude floristique et pédologique préalable en cas de forte suspicion de la présence de zones humides sur la parcelle concernée. Enfin, il convient que le règlement du PLU indique que si des zones humides sont effectivement relevées lors des études réalisées, le projet devra éviter, récluire sinon compenser la zone humide impactée. Ce point doit être étudié pour l'OAP n°2 relative au projet sur le secteur de la " Mare armée", dès la phase d'élaboration de l'OAP.

Concernant les clôtures, le règlement doit imposer la perméabilité des clôtures afin de permettre le passage de la petite faune, dans l'ensemble des zones N, aux abords des forêts et dans les secteurs UH et UD identifiés comme « coeur d'ilot à protéger ».

Enfin, le PLU cite plusieurs fois l'objectif de réduction des rejets d'eaux pluviales au réseau et de privilégier la gestion par infiltration. Ces principes ne sont pas explicités au sein du règlement. Il conviendrait d'y remédier en donnant des règles de gestion claires et les volumes/occurrences de pluies à prendre en compte par les porteurs de projet.

Annexes/ Servitudes d'utilité publique

Le plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) de l'Aéroport d'Orly, approuvé par arrêté inter préfectoral du 17 mars 2020, doit être annexe au PLU.

Les servitudes des ouvrages gérés par RTE (Liaison aérienne 63 kV n° 1 COSSIGNY- EPINAY - JONCHERE et Liaison aérienne 63 kV n° 2 COSSIGNY - EPINAY - JONCHERE) sont à reporter au plan des servitudes d'après les indications fournies sur le site <https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/>.

De plus, plusieurs fiches transmises par RTE et jointes à cet avis sont à annexer au PLU.

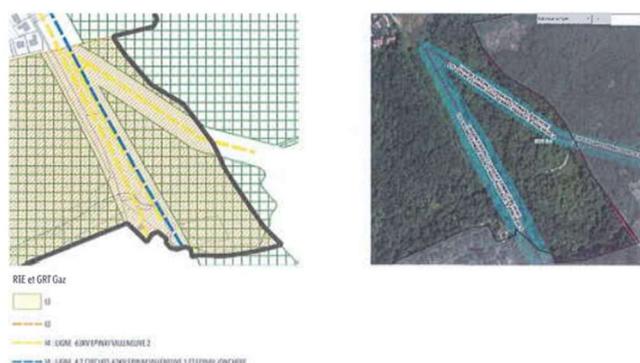
Au regard des éléments qui précèdent et notamment des réponses à apporter concernant la production de nouveaux logements, de la démonstration à effectuer sur la compatibilité du projet de PLU avec le SDRIF et le SRHH, de l'absence de précision au sein du dossier des projets comptabilisés par la commune à l'horizon 2030, ainsi que des besoins à satisfaire en termes de mixité sociale qui nécessitent à minima l'inscription d'une trajectoire et d'outils spécifiques au sein du document, **la Préfecture émet un avis défavorable sur le PLU arrêté.**

- RTE

RTE informe le Maître d'ouvrage que cette zone est traversée par des ouvrages à haute tension, voire très haute tension. En effet, il y a 2 ouvrages considérés comme stratégiques pour l'alimentation de l'Île de France, il s'agit de:

- **Liaison aérienne 63 kV n° 1 COSSIGNY - EPINAY - JONCHERE**
- **Liaison aérienne 63 kV n° 2 COSSIGNY - EPINAY - JONCHERE**

Les ouvrages listés ci-dessus traversent la **zone N** de la commune de YERRES.



Après étude du plan de servitude, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus ne sont pas bien représentés.

Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « *équipements intérêt collectif et services publics* » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* » (4° de l'article R.151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » l'article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations et peuvent ainsi être mentionnées au sein de cet article.

Afin de satisfaire les demandes du gestionnaire des réseaux de transport électrique, il conviendra également de compléter dans les documents de cette révision du PLU :

- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières:

« Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris; les travaux de maintenance ou

de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques»,

- Hauteur maximale des constructions

«La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris; les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles, et/ou techniques »,

- Pour rappel : «les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB» (50000 volts) faisant l'objet d'un report sur les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes. Les ouvrages de transport électrique « HTB» sont admis et leur gestionnaire dispose de la possibilité de les modifier pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ».

- S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol

Il conviendra de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».

Le document graphique du PLU et Incompatibilité avec les Espaces boisés classés

Certains ouvrages du réseau public de transport d'Electricité sont situés en partie dans un espace boisé classé (EBC). Or, nous attirons votre attention sur le fait que les servitudes 14 sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC.

Dans le cas d'une ligne électrique aérienne existante, un tel classement serait illégal. Cette absence de prise en compte serait par ailleurs de nature à fragiliser juridiquement le document d'urbanisme et pourrait conduire, en cas de contentieux, à son annulation (Conseil d'Etat, 13 octobre 1982, Commune de Roumare, Conseil d'Etat, 14 novembre 2014, Commune de Neuilly-Plaisance).

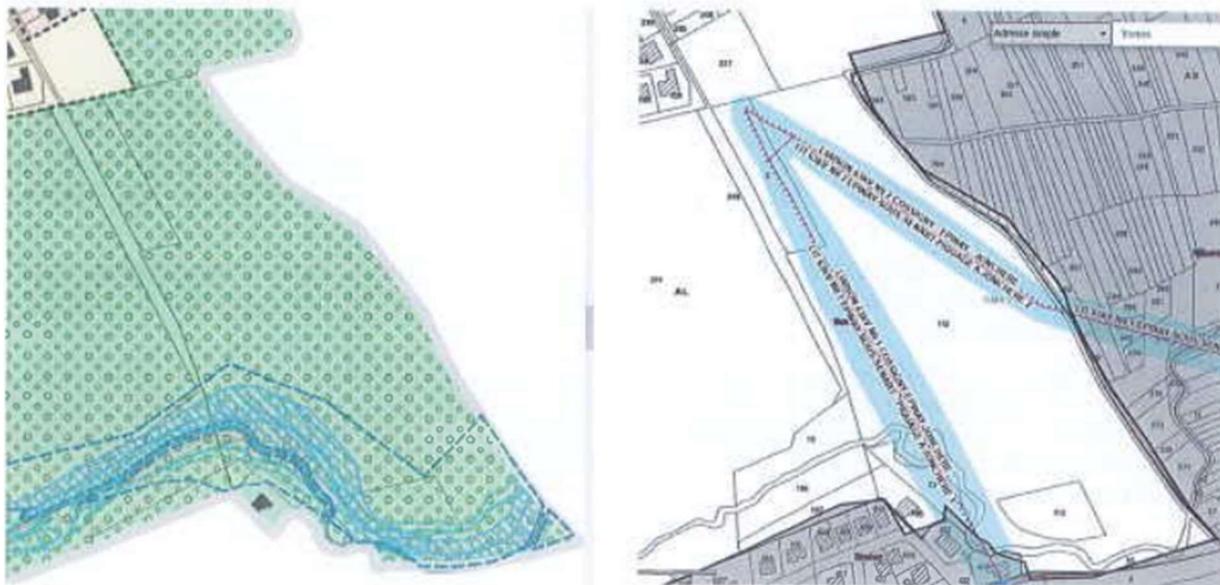
Dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages.

La largeur de cette zone d'entretien dépend de la topologie des lignes. Elle est donc déterminée spécifiquement pour chaque porte par des experts.

RTE demande par conséquent que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et, que soient retranchés des espaces boisés, classer les bandes suivantes

- 20 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes 63 kV

Conformément à ces indications, RTE souhaite le déclassement des EBC sous les liaisons ci-dessous: **Liaison aérienne 63 kV n°1 COSSIGNY — EPINAY - JONCHERE**
Liaison aérienne 63 kV n° 2 COSSIGNY - EPINAY - JONCHERE



Pour l'ensemble des indications citées ci-dessus RTE souhaite être consulté pour toute demande d'autorisation d'urbanisme afin de s'assurer la compatibilité des projets avec la présence de ces ouvrages.

- **Avis de la CDPENAF (séance du 6 septembre 2019)**

Au regard de la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers, la CDPENAF émet **un avis favorable** sur ce projet de révision de PLU avec les remarques suivantes:

- La commission relève que près de 12 ha d'Espaces Boisés Classés (EBC) ont été levés ou transformés en Ensembles Paysagers à Protéger (EPP). Si les EBC constituent une protection règlementaire forte, les EEP sont moins contraignants. La commune devra veiller à la préservation des espaces forestiers.
 - De plus, toute levée d'EBC doit être justifiée dans le rapport de présentation.
 - La commission conseille à la commune de veiller à conserver les déssertes menant aux forêts situées au Nord de son territoire.
 - La commission constate la présence de zones humides au sein de la commune qu'il convient de prendre en compte et de préserver le plus possible. Les nouvelles constructions devront prendre en compte le risque inondation et ne pas l'aggraver.
 - le PLU ne peut ouvrir l'urbanisation aucun espace naturel, agricole ou forestier sans au préalable effectuer une étude de densification des zones déjà urbanisées.
 - Les constructions autorisées au sein du STECAL Na* (secteur du château du Maréchal de Saxe) devront veiller à leur bonne intégration au sein d'un secteur nature.
- **SIVOM**
Ce syndicat donne un avis favorable avec « Réserve » en demandant d'intégrer des préconisations sur la gestion des déchets, il demande également l'ajout d'un lien internet dans le PLU vers le règlement de la collecte.

7. FIN DE L'ENQUETE

L'enquête a pris fin au terme de la date fixée par l'arrêté du maire du 12 mai 2022, c'est-à-dire le mercredi 13 juillet 2022 à 17h30 inclus. Le commissaire enquêteur a pu immédiatement disposer des 2 registres d'enquête publique qu'il a conservés pour l'établissement de son rapport.

7.1. Réunion de fin d'enquête.

L'article R123-18 impose la rencontre sous huitaine, du commissaire enquêteur avec les responsables de la Collectivité. Cette rencontre doit permettre à la municipalité de préparer le mémoire en réponse à la synthèse des observations formulées par le public

Un rendez-vous pour cette réunion de fin d'enquête a eu lieu le mercredi 20 juillet 2022 avec M. Olivier CLODONG Maire de Yerres.

8. PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS.

En tout premier lieu, des observations ont été déposées sur le site Facebook de la mairie de Yerres. Le webmaster de la mairie les a transmises au service urbanisme, ce dernier a indiqué en répondant personnellement à chacun des contributeurs d'aller sur le site dématérialisé en donnant le lien pour qu'ils y retranscrivent leurs observations. (Annexe 7)

Le procès-verbal de synthèse (Annexe 1) a été envoyé par mail le mercredi 13 juillet au pétitionnaire la commune de Yerres, M. Olivier CLODONG, Maire disposait d'un délai de 15 jours pour y répondre. Il a été remis officiellement le mercredi 20 juillet en main propre et présenté.

Mémoire en réponse :

M. le Maire, M. Olivier CLODONG a renvoyé les réponses aux observations du procès-verbal de fin d'enquête le 20 juillet 2022 par mail au commissaire enquêteur. Il lui sera envoyé ensuite en lettre RAR dans les jours suivant. Ces [réponses de la mairie](#) sont intégrées ci-dessous [en bleu](#) avec [les commentaires du commissaire enquêteur en mauve](#).

9. LES OBSERVATIONS :

Observation à caractère générale.

Modalité de l'enquête : La publicité a été assurée de manière très complète et les conditions d'accueil du public étaient très satisfaisantes.

Présentation des 2 dossiers : Le rapport de présentation de la révision du PLU est très précis et bien répertorié, le dossier est d'une grande clarté et d'une compréhension aisée. Le rapport de présentation du PDA se limite à décrire la liste et l'intérêt historique des bâtiments anciens sur la commune, accompagnée de cartes sans trop d'explications. Des personnes ignoraient les possibilités d'accès à la version numérique et au registre dématérialisé. Le commissaire enquêteur avec son ordinateur portable raccordé au réseau wifi de la mairie, a expliqué à ces

personnes, le cheminement partant du site internet de la Mairie et le lien spécifique qui permettait cet accès au site dématérialisé avec les onglets.

Le Projet. La volonté de maîtriser le développement de la Commune de Yerres est la préoccupation exprimée. Il est souhaité par certains des dispositions particulières pour modifier des points très particuliers parfois à caractère personnel. Le reste des autres observations concerne soit des souhaits environnementaux ou des modifications de classement de terrain.

Pour que les administrés retrouvent leurs apports et vos réponses précises, vous avez sous chaque question un paragraphe en bleu « **Réponse de la mairie** » pour y insérer votre réponse que je commenterai si nécessaire dans le rapport final.

Les premières observations ci-dessous relatent la visite d'administrés de la Commune aux permanences tenues par le commissaire enquêteur, ils ont tous été invités à déposer leurs contributions sur le registre dématérialisé.

Première partie : REVISION DU PLU

Observation° 1 M. Chambras habitant rue du Parc
Propriétaire de la parcelle rue du Culbuteau



Avec d'anciens documents d'urbanisme à l'appui datant de 1990, pour démontrer sa bonne foi et ses anciens droits sur la parcelle AL 30 située rue du Culbuteau, il souhaite qu'elle redevienne en zone UH alors qu'elle est depuis plusieurs années en Nb.

Cette question reviendra sur le registre dématérialisé PLU.

Réponse de la Mairie

Le terrain AL 30 se situe en limite de l'arc boisé, qui est classé ainsi qu'à proximité du Réveillon. Le parti pris du PLU est de protéger au maximum la forêt et la vallée du Réveillon de toute urbanisation. Maintenir les zones tampons est essentiel pour assurer une véritable protection. De plus, le choix de la commune a été de ne pas ouvrir à l'urbanisation des secteurs déjà classés en zone N au PLU en vigueur, conformément au code de l'urbanisme et aux préconisations de la CDPENAF.

C'est pourquoi, la commune a maintenu la parcelle citée en zone naturelle.

Commentaire du commissaire enquêteur.

La réponse est étayée et claire.

Observation n° 2 : Mme Séqualino Présidente de l'Association des commerçants.

Elle souhaite connaître l'évolution de la réglementation rue Charles De Gaulle et savoir si elle est dans le périmètre. Elle a pu prendre connaissance de ces éléments sur l'ordinateur mis à disposition du public dans le bureau mis à disposition du Commissaire enquêteur.

Observations du registre dématérialisé.

Observation n°1 Imed Addad - 15/06/2022 14h34 - Registre numérique

Bonjour,

Le terrain dont la référence cadastrale est AL 30 d'une superficie de 2 126M2 est situé en zone Naturelle.

Il était pourtant constructible dans les années 1990.

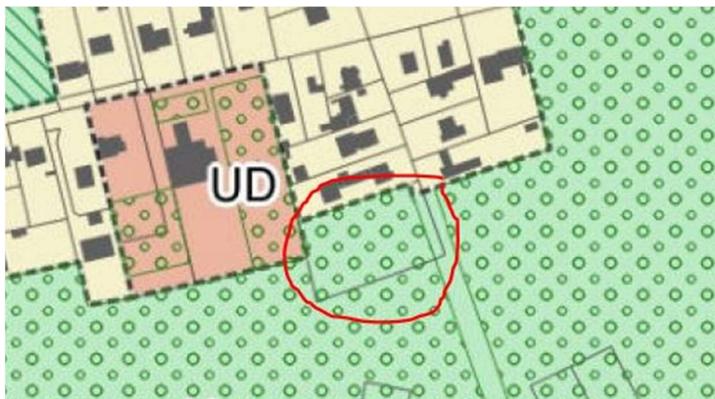
Est-il possible que ce terrain soit constructible pour y construire une maison individuelle ?

Il est pourtant plus éloigné du Réveillon que les maisons à côté par exemple allée du Coudrier.

Merci par avance pour votre retour,

Cordialement,

Imed Adda



Réponse de la Mairie

Le terrain AL 30 se situe en limite de l'arc boisé, qui est classé ainsi qu'à proximité du Réveillon. Le parti pris du PLU est de protéger au maximum la forêt et la vallée du Réveillon de toute urbanisation. Maintenir les zones tampons est essentiel pour assurer une véritable protection. De plus, le choix de la commune a été de ne pas ouvrir à l'urbanisation des secteurs déjà classés en zone N au PLU en vigueur, conformément au code de l'urbanisme et aux préconisations de la CDPENAF.

C'est pourquoi, la commune a maintenu la parcelle citée en zone naturelle.

Commentaire du commissaire enquêteur.

La réponse a le mérite d'être claire.

03/08/2022

Révision du PLU de la commune de Yerres et
du Périmètre des abords (PDA)
E22000032/78

Observation n°2. Laetitia Krier - Yerres - 17/06/2022 14h15 - Registre numérique

Bonjour,

Il serait judicieux de mettre en place un maximum de pistes cyclables. En effet, à ce jour, beaucoup d'axes routiers ne sont pas adaptés au vélo ce qui est très dangereux.

Il serait nécessaire également d'illuminer d'une lumière bleue les passages piétons la nuit, certains sont très dangereux comme ceux rue Pierre de Coubertin.

Merci

Cordialement

Laetitia Krier

Réponse du Maire :

La commune de Yerres ainsi que la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres – Val de Seine se sont saisies de cette problématique, qui constitue un enjeu majeur.

Le schéma directeur des pistes cyclables communautaire est en cours de finalisation, et celui de la commune en cours d'élaboration. C'est pourquoi, la stratégie de développement des pistes cyclables n'a pas été intégrée au PLU révisé.

Une attention particulière est néanmoins portée à ce sujet. La Ville de Yerres souhaite, en effet, promouvoir la pratique du vélo à l'échelle de son territoire et en connexion avec les communes voisines en se dotant d'un schéma directeur cyclable intégrant stratégie et plan d'actions opérationnelles.

Commentaire du commissaire enquêteur.

La collectivité répond à la préoccupation exprimée, il serait judicieux d'intégrer cette réponse d'actualisation dans une prochaine évolution du PLU.

En ce qui concerne l'éclairage des passages piétons, cela ne rentre pas dans le cadre du PLU.

Observation n°3. Ludovic Driat - 22/06/2022 11h55 - Registre numérique

DÉCLASSEMENT MAISON BÂTIMENT DE FRANCE

Propriétaire de la maison classée bâtiment de France située au 23 rue des Vignes à Yerres, je souhaiterais pouvoir la déclasser.

Cette rue est une rue sans issue, éloignée des monuments historiques (donc très peu de passage), et surtout entourée de maisons qui au vu des travaux réalisés ne sont pas classées.

Souhaitant y faire des travaux pour des raisons écologiques et économiques sur le long terme, le fait qu'elle soit classée m'en empêche.

Cordialement.

Ludovic

Réponse du Maire :

La maison située au 23 rue des Vignes n'est pas classée bâtiment de France, mais elle est comprise dans le périmètre du PDA, comme actuellement.
Ce classement tient compte de la proximité de l'abbaye et ne saurait être modifié.

Commentaire du commissaire enquêteur.

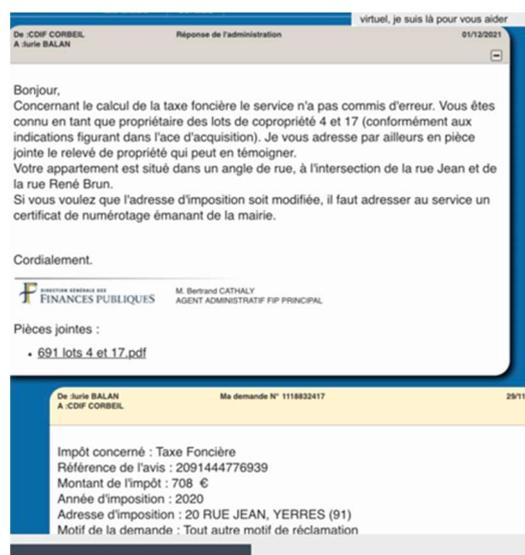
La réponse a le mérite d'être claire.

Observation n°4 et 5. Balan Lurie

Bonjour, je suis Balan Lurie Je vous écris parce que nous avons besoin de certificat de numérotage. Notre appartement est au 30 rue René Brun 91330 Yerres, mais on a payé la taxe foncière pour le 20 rue Jean 91330 Yerres.

Je vous envoie le message que nous avons reçu du Service fiscal publique.

Merci pour votre réponse en avance.



Commentaire du commissaire enquêteur.

Cette demande est hors sujet et n'a rien à voir avec l'objet des 2 enquêtes.

Observation n°6. 01/07/2022 14h17 – Courrier du Conseil Départemental 91

Envoyé HORS DELAI déposé sur le site par le Service urbanisme à la demande du Commissaire enquêteur

Conseil départemental de l'Essonne

Direction de l'animation territoriale, de l'attractivité et des contrats
Document reçu hors délai, parvenu le 10 juin 2022

Le dossier de révision du PLU a été envoyé pour avis le 01 mars 2022 suite au conseil municipal du 24 février 2022 et réceptionné le 02 mars 2022. La réponse du Département est parvenue

03/08/2022

Révision du PLU de la commune de Yerres et
du Périmètre des abords (PDA)
E22000032/78

en mairie le 10 juin 2022 au-delà du délai de 3 mois, celle-ci a été portée à la connaissance du public intégralement sur le registre dématérialisé.

Article L123-9 Modifié par [LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 25](#)

Ces personnes et cette commission donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan ; à défaut, ces avis sont réputés favorables.

I. Déplacement

Sur les OAP.

Le PLU arrêté prévoit un certain nombre orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui concernent les routes départementales:

- ❖ l'OAP du "Secteur Calmette" desservie pour partie depuis la RD 31 (rue Charles de Gaulle);
- ❖ l'OAP du "Secteur de la Mare Armée" bordée à l'Est par la RD 94 ; le PLU ne prévoit pas de nouveaux accès routiers, mais il envisage une mise en sécurité de l'accès au giratoire existant;
- ❖ l'OAP du "Secteur gare 2" dont les accès routiers à la RD 31 sont prévus depuis l'impasse du Couvent et où le parking actuel fera l'objet d'une réhabilitation.

Les projets de nature à mobiliser les routes départementales susvisées devront être soumis au Département le plus en amont possible de leur mise en œuvre.

De façon générale, **il vous est recommandé*** de préciser, pour l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), l'accessibilité par les transports en commun et, le cas échéant, les arrêts de bus, à l'intérieur du périmètre de l'OAP ou à proximité.

(* observation mise en mauve par le Commissaire enquêteur)

Réponse du Maire

Les OAP sont situées dans le tissu urbain, à proximité de points d'arrêt de transports en commun déjà existants. La question des transports en commun ne semble donc pas être une problématique pour le développement de ces secteurs. C'est pourquoi, l'attention s'est plus portée sur la mobilité douce (piéton et cycle) et la connexion avec l'existant. Néanmoins, la commune prend note des recommandations et la commission urbanisme étudiera l'opportunité de préciser l'accessibilité par les transports en commun pour chaque OAP.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Les différents textes de loi qui ont suivi la loi SRU facilitent le développement massif des modes actifs alternatifs à l'automobile individuelle. Cependant votre réponse devrait intégrer dans le cadre de la densification du tissu urbain existant que cela permet d'offrir à un plus grand nombre de résidents une meilleure accessibilité aux TC lorsque les opérations urbaines sont réalisées à proximité des gares ou arrêts de lignes structurantes. C'était une possibilité offerte pour déroger à certaines règles pour répondre à une demande notamment de logements sociaux sans pénaliser ces futurs occupants dans les migrations journalières et résoudre également des problèmes de stationnement importants en centre-ville.

Par ailleurs le département mentionne qu'il a réexaminé son plan vélo le 28 mai 2018 dans le cadre des liaisons douces.

II. Environnement et cadre de vie. Politique départemental des ENS

Le PLU évoque, dans le diagnostic (pp. 218 et 219), la politique départementale des ENS. Le CD 91 propose de compléter cette présentation et d'aborder cette thématique dans le PADD. Il pourrait notamment être précisé, qu'à Yerres, les périmètres de préemption au titre des ENS occupent des surfaces importantes.

En outre, je vous suggère d'actualiser la carte des ENS* qui figure p. 218 de ce même document, en la remplaçant par celle annexée à la présente. (*observation mise en mauve par le Commissaire enquêteur)

Réponse du Maire

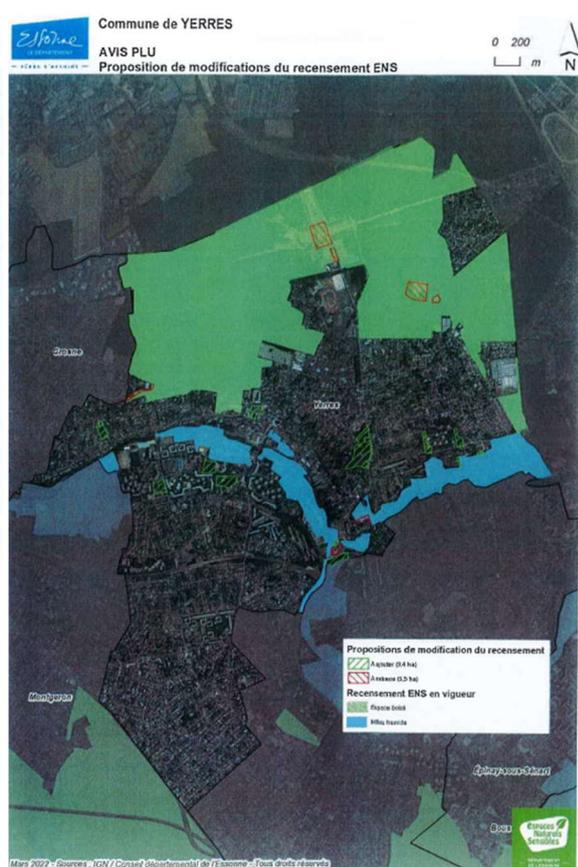
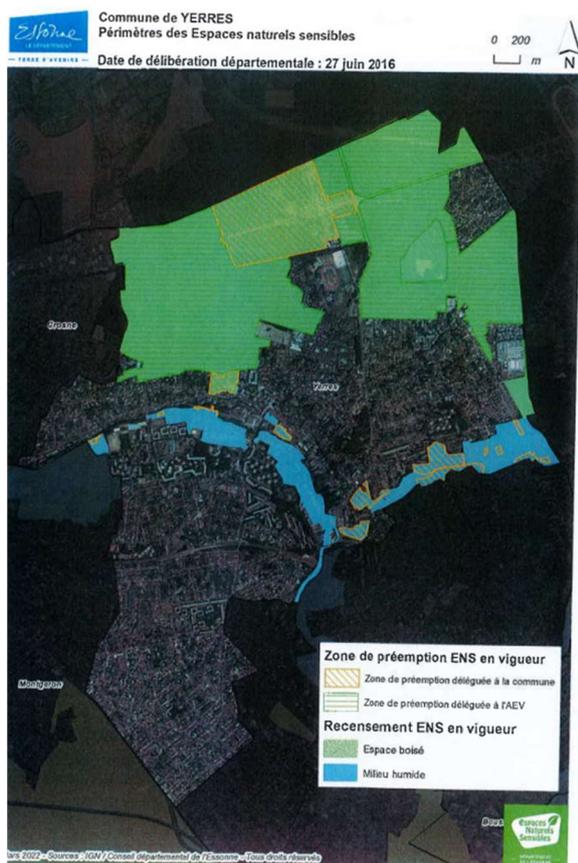
La commune prend note de cette suggestion qui sera proposée à la commission Urbanisme.

Commentaire du commissaire enquêteur.

L'adoption et la mise en œuvre d'un PLU révisé ne peut se faire sur la base de textes réglementaires non actualisés et de documents périmés voir obsolètes.

Cette réponse de la commune présente une ambiguïté sur ce qui est une nécessité.

Ce zonage souligne l'intérêt écologique et paysager de ces sites pour le département et constitue une étape préalable d'un zonage de droit de préemption.



Plan départemental des itinéraires de Promenade et de randonnées (PDIPR)

Le PLU pourrait être complété en précisant que la loi du 22 juillet 1983 donne compétences aux départements pour élaborer et mettre en œuvre le PDIPR après avis des communes concernées.

La commune pourrait joindre la carte du PDIPR fournie en annexe de ce courrier dans le rapport de présentation.

Volet eau Trame Bleue

L'état initial de l'environnement (p.169) indique que des éléments fragmentent la trame bleue. Aussi, vous êtes invités à préciser la nature des dysfonctionnements et les éventuelles mesures à prendre pour les résoudre. Cette question est d'autant plus importante qu'elle concerne la qualité de l'eau de l'Yverres et du Réveillon et notamment celle de leur teneur en oxygène.

Risques d'inondation

Ce même document (p. 192) mentionne qu'il « existe un étang à Villecresnes pour la régulation [du Réveillon] en période d'inondation ». Il conviendrait, cependant, de reformuler cette affirmation, dans la mesure où l'étang en question ne dispose pas des capacités suffisantes pour faire face à un épisode de crue.

Par ailleurs, le PLU (même document, même page) précise que l'Yverres dispose d'un barrage situé en aval, face à la plaine de Chalandray. Or, je vous informe que les ouvrages hydrauliques, sur l'Yverres, parmi lesquels figurent celui de Chalandray, ne pourraient faire face en cas de fortes crues.

Enfin, le PLU mentionne que « le Département a également pris des mesures de protection et de prévention permettant de limiter le phénomène de crue ou les dommages dus à l'inondation lorsqu'elle se produit ». Le paragraphe se poursuit, étayé par la présentation des mesures supposées.

Cependant, il s'avère que la Loi n'a pas confié au Département de compétences lui permettant de prendre de telles mesures. Aussi, je vous invite à modifier ce passage en conséquence.

Réponse du Maire

La commune prend note de cette demande de modification.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Dont acte

Risques de ruissellement

Les secteurs affectés par les problèmes récurrents de ruissellement mériteraient d'être mentionnés dans l'état initial de l'environnement. La question de la gestion des ruissellements est à juste titre, mise en avant au regard de la vulnérabilité de cette partie urbanisée de la vallée de l'Yerres.

Volet Eau potable

L'état initial de l'environnement (p. 210), ainsi que les annexes sanitaires, pourraient mentionner que la Communauté d'agglomération Val-d'Yerres Val-d'Essonne est en charge de la distribution de l'eau potable.

En outre, il conviendrait d'évoquer (sur cette même page 210) qu'il existe un règlement d'assainissement du Syndicat mixte pour l'assainissement et la gestion des eaux du bassin versant de Yerres-Seine (SyAGE). (* observation mise en mauve par le Commissaire enquêteur)

Réponse du Maire

La commune prend note de cette suggestion qui sera proposée à la commission Urbanisme.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Cette information du gestionnaire des réseaux et du règlement mis en œuvre constitue une information capitale d'un PLU car le service instructeur consulte ce gestionnaire sur des dispositions techniques qui s'appliquent.

Cette réponse de la commune présente une ambiguïté sur ce qui est une nécessité y compris pour faciliter la tâche de son propre service urbanisme.

Traitement des Eaux usées Insuffisances des réseaux

En matière d'eaux usées, le CD 91 recommande d'évoquer, dans l'état initial de l'environnement également, les enjeux liés à la conformité et à la saturation des réseaux.

Dans les annexes sanitaires, au sujet de la situation projetée en matière d'eaux usées, il semble que le problème soit davantage lié à la capacité des réseaux actuels à transporter ces eaux jusqu'à la station d'épuration de Valenton (par tous temps), que dans les capacités intrinsèques de cette station. En outre, il s'avère que des secteurs de votre commune sont sujets à des saturations de réseaux et à des risques de remontées en l'absence d'installations spécifiques.

Le CD 91 suggère de le mentionner.

Le zonage des eaux usées, intégré dans les annexes sanitaires du PLU, est déjà relativement ancien (2008) et pourrait ne plus refléter exactement la situation actuelle. Par exemple, en matière d'eaux pluviales, ce document n'est pas cohérent avec le règlement du SyAGE qui date de 2014 et qui a instauré le principe du « zéro rejet » (cf. également annexe sanitaire du PLU).

(* observation mise en mauve par le Commissaire enquêteur)

Réponse du Maire

La commune a prévu de se rapprocher du SyAGE et de la Communauté d'Agglomération pour échanger sur la question et apporter les modifications nécessaires.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Dont acte. En effet ces mises à jour des documents opposables est une nécessité.

Le Réseau des Eaux pluviales

L'état initial de l'environnement indique (p. 210) que «le Schéma directeur des eaux pluviales du SyAGE a permis d'identifier les secteurs où le traitement et/ou le stockage des eaux pluviales sont nécessaires ainsi que les secteurs où les réseaux sont sous dimensionnés ». Or, il s'avère que le Schéma directeur des eaux pluviales du SyAGE, auquel il est fait référence, est caduc.

En l'occurrence les notions de stockage et de surdimensionnement de réseaux destinés à répondre aux difficultés techniques ne correspondent plus aux orientations depuis plusieurs années et il conviendrait de ne plus les mentionner dans le PLU.

En revanche, le futur Schéma devrait tenir compte des enjeux actualisés relatifs à la gestion des eaux pluviales. D'autres informations, concernant les eaux pluviales, figurent en annexe. Je vous recommande de les prendre également en compte dans le document d'urbanisme communal.

Enfin, les principes annoncés en matière d'eaux pluviales sont intéressants et conformes à l'esprit du règlement du SyAGE. Certains points de détail mériteraient cependant une mise en cohérence. A ce titre, il conviendrait:

- d'indiquer le débit de fuite dérogatoire ;
 - d'éviter de proposer l'installation systématique d'un traitement des eaux de ruissellement des parkings par débourbeur-déshuileur (cf. le règlement du SyAGE).
- (* observation mise en mauve par le Commissaire enquêteur)

➤ **Réponse du Maire**

La commune prend note de ces recommandations et étudiera avec le SyAGE les modifications à envisager. A noter que lors de la phase d'élaboration, la commune avait indiqué un débit de fuite qui a été supprimé à la demande du SYAGE.

De plus, à chaque dossier d'instruction, le SyAGE est consulté et ses prescriptions sont intégrées à l'arrêté d'autorisation.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Dont acte. En effet ces mises à jour des documents opposables est une nécessité.

Trame verte et bleue

L'état initial de l'environnement (p. 231) évoque le renforcement des trames vertes. Vous êtes invité à y adjoindre les trames bleues dans la mesure où les cours d'eau structurent la vallée et traversent votre commune.

Le PADD aborde le sujet de la mise en réseau des espaces naturels. Aussi, je vous invite à intégrer, dans cette présentation, les notions de « trame verte » et de « trame bleue ».

Clôtures et passage de la petite faune

Il serait intéressant que le règlement du PLU encourage, au sein des zones bâties et à urbaniser, l'installation de clôtures permettant le passage de la petite faune, en favorisant des aménagements légers favorables aux continuités écologiques (création de petites ouvertures au pied des clôtures tous les dix mètres par exemple).

Ces prescriptions seraient également à prévoir pour l'extension ou la restauration de bâtiments situés en zone N.

(* observation mise en mauve par le Commissaire enquêteur)

Réponse du Maire

La commune prend note de ces recommandations et il sera proposé à la commission urbanisme d'inciter les dispositifs permettant le passage de la petite faune notamment en limite séparative des espaces naturels, notamment les espaces boisés et cœurs d'îlot.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Pour le maintien des écosystèmes et la protection de la nature, compte tenu de la réponse formulée ci-dessus, la proposition de ce dispositif devrait être adoptée par la commission urbanisme.

Les Jardins naturels sensibles (JNS)

Les Jardins Naturels Sensibles (JNS) sont des espaces privés ou publics, dont les propriétaires (ou les gestionnaires) s'engagent, par la signature d'une Charte, à respecter certaines pratiques concernant le jardinage au naturel.

Par ailleurs, l'inscription d'un espace en JNS contribue à renforcer la trame verte et bleue de l'Essonne. L'ensemble des JNS forme ainsi un maillage de jardins écologiques favorables à la biodiversité et à son déplacement sur le territoire essonnien. Ces JNS sont complémentaires des ENS instaurés par le Conseil départemental et par les communes.

Yerres, qui compte actuellement deux JNS, pourrait accompagner ses habitants dans cette démarche.

Volet « Air » et « bruit »

Il est rappelé une liste des documents qui pourraient être mentionnés dans le rapport de présentation.

Energies renouvelables

Le PLU devrait être plus incitatif pour le développement des énergies renouvelables.

Le CD 91 suggère d'actualiser le diagnostic (p. 203 à 208) et l'état initial de l'environnement (p.10) en indiquant que le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Communauté d'agglomération Val d'Yerres, Val de Seine a été achevé récemment.

Lutte contre l'étalement urbain et prise en compte de la thématique des sols

Afin de compléter les principes retenus par votre commune en matière de lutte contre l'étalement urbain (p. 42 de l'état initial de l'environnement), je vous suggère d'intégrer au PLU les prescriptions liées à l'adoption de la Loi « *Climat et Résilience* » du 22 août 2021 et de ses premiers décrets ;

- la contribution de votre commune aux prescriptions de la loi dite « 3DS » du 22 février 2022 ;
- une description et une cartographie des sols pour mieux prendre en compte la ressource « sols » ; la notion de « *trame brune* » (en complément de la « *trame verte et bleue* ») afin d'identifier et de préserver un réseau de sols en continuité ;
- la notion de « *trame noire* » ;
- un recensement des espaces dégradés, à reconquérir ou à « *renaturer* », en faveur de la biodiversité et à mobiliser dans le cadre du « *zéro artificialisation nette* » ou dans celui d'éventuelles futures mesures compensatoires (remblais, anciennes décharges, zones de mitage des espaces naturels, friches industrielles ou urbaines, délaissés fonciers a ('abandon, parkings, etc.).

En outre, il conviendrait d'identifier, dans le PADD, les objectifs en matière de préservation et de consommation maîtrisée des sols. (* observation mise en mauve par le Commissaire enquêteur)

Réponse du Maire

La commune se rapprochera de son bureau d'études pour étudier ces différents éléments liés à la réglementation récente et en lien avec le porter à connaissance complémentaire du Préfet de l'Essonne du 6 juillet 2022.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Dont acte. Comme signalé plus haut dans ce document, ce PLU révisé ne peut être adopté et mis en œuvre sans tenir compte de l'évolution des textes réglementaires antérieurs à son adoption définitive.

Politique des déchets

Le règlement du PLU rend obligatoire, pour toutes constructions ou changements de destination, la création d'un local dédié aux déchets et adapté aux besoins. Il pourrait être précisé que ces locaux devront être intégrés, au mieux, dans leur environnement.

Le règlement du PLU mériterait, par ailleurs, d'être complété au sujet de la desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

Le PADD gagnerait également à présenter la stratégie communale mise en œuvre pour la gestion des déchets.

En conclusion le Conseil départemental émet un avis favorable à ce projet de PLU arrêté avec l'intégration des remarques susvisées.

Observation n°7. Avis de la CCI de l'Essonne (Chambre de Commerce et de l'Industrie)

Le dossier de révision du PLU a été envoyé pour avis le 01 mars 2022 suite au conseil municipal du 24 février 2022 et réceptionné le 02 mars 2022. La réponse de la Chambre de Commerce et de l'Industrie est parvenue en mairie le 17 juin 2022 au-delà du délai de 3 mois, celle-ci a été portée à la connaissance du public intégralement sur le registre dématérialisé à la demande du Commissaire enquêteur.

Article L123-9 Modifié par [LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 25](#)

Ces personnes et cette commission donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan ; à défaut, ces avis sont réputés favorables.

La CCI Essonne salue la volonté de la commune d'offrir aux Yerrois une offre commerciale de proximité dynamique et diversifiée, telle que mentionnée dans l'axe 4 du PADD et l'objectif 2 "Maintenir une offre commerciale et de services de proximité attractive". Cette démarche se traduit également dans le plan de zonage par le classement de certaines voies en linéaires commerciaux, mais aussi au sein du règlement par :

- L'interdiction de changement de destination des locaux dédiés aux commerces et activités de services situés en rez-de-chaussée vers une autre destination ;

- l'interdiction de changement de destination des locaux dédiés à l'artisanat et au commerce de détail vers une autre sous-destination ;
- L'obligation de construction d'un local dédié aux commerces et activités de services en rez-de-chaussée en cas de démolition d'une construction existante accueillant un local de même nature le long des voies classées comme linéaires commerciaux.

Compte tenu des mesures prises pour la protection du tissu commercial yerrois, la CCI Essonne émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de PLU de la commune.

Réponse du Maire

Les commerçants contribuent à la qualité de vie des Yerrois, préserver les commerces de proximité est un engagement fort de la commune.

Observation n°8 Arlette - Yerres - 07/07/2022 10h33 - Registre numérique

Je voudrais que mon arbre soit protégé afin qu'il ne puisse pas être abattu

localisation : 48 rue René Coty

type d'arbre : Cyprès Semper Virains cyprès de Lambert

taille : au moins 40m

Réponse du Maire

Le service environnement de la ville s'est rendu sur place et a constaté l'intérêt du sujet. La commune est soucieuse de protéger le plus possible des arbres et espaces naturels. Il sera donc proposé d'ajouter cet arbre à l'inventaire des arbres remarquables.

Commentaire du commissaire enquêteur.



Dont acte. En effet des arbres d'une telle hauteur sont des repaires.

Observation n°9 Annick Moustard - Yerres - 07/07/2022 16h31 - Registre numérique

ZONE UH DES HAMEAUX DE VILLEREINE

- Souhait de respecter le même type de maison R + Combles sur la zone UH (qui va être urbanisée), mitoyenne des maisons individuelles de la rue Léonard de Vinci et Pierre Larousse qui sont déjà en R +combles.
- Souhait de respecter la végétation existante

Réponse du Maire

La commune étudie l'opportunité d'instaurer un filet de hauteur sur le secteur du hameau de Villereine pour garder une unité d'ensemble, en partenariat avec l'ABF.

Concernant le respect de la végétation existante. La commune est soucieuse de protéger le plus possible les espaces naturels. Aussi, les dispositions du règlement prévoient que « Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant les pentes naturelles des terrains ainsi que le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres. »

Commentaire du commissaire enquêteur.

La réponse est très claire.

Observation n°10 Christophe Husson - Yerres - 07/07/2022 17h21 - Registre numérique

Je désirerai que la zone délimitée en pointillé sur mon schéma ne soit plus en UH mais passe en R+ comble sur l'ensemble de la surface, tout cela pour maintenir une cohérence sur l'ensemble des maisons individuelles du hameau de Villereine.

En effet ce hameau a été pensé pour que le vis à vis n'existe pas. Permettre à de nouvelles constructions de sortir de terre avec la possibilité de hauteur d'une zone UH, engendrerait une nuisance certaine pour le voisinage direct, la multiplication de dossier pour perte d'intimité, mais ce qui est essentiel la perte d'harmonie pour l'ensemble de la résidence merci de prendre en compte ma demande



PJ :

Réponse du Maire

La commune étudie l'opportunité d'instaurer un filet de hauteur sur le secteur du hameau de Villereine pour garder une unité d'ensemble, en partenariat avec l'ABF.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Dito réponse précédente, la réponse est claire sur les intentions.

Observation n°11 Catherine - Yerres - 08/07/2022 16h35 - Registre numérique

03/08/2022

Révision du PLU de la commune de Yerres et
du Périmètre des abords (PDA)
E22000032/78

REMARQUE SUR LE PLAN D'OCCUPATION DES ENVIRONS DE LA FORET DE LA GRANGE.

Par pitié, arrêtez de densifier en construction et population les zones naturelles, par exemple les abords du hameau de Villereine.

Observation n° 12 et 13 Emilie Bourdin - 11/07/2022 09h50 - Courriel

Avocate au barreau de Paris GMR Avocats 90 rue d'Amsterdam – 75009 Paris

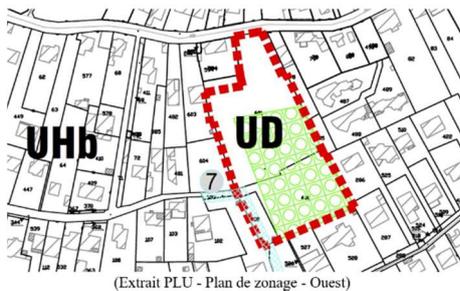
Veillez trouver ci-joint la contribution de Monsieur Pascal SIBIN. 34, rue des Colnottes 91330 YERRES.

Extraits de la demande résumée par le commissaire enquêteur:

1. -Je suis propriétaire de la parcelle cadastrée AC 600 située sur la commune de YERRES.



Cette parcelle est actuellement classée en zone urbaine UD, elle a donc une vocation urbaine incontestable et est, d'ailleurs, entourée de constructions.



Selon le règlement, la zone UD « recouvre les grandes propriétés. Il s'agit de grands terrains dans lesquels les jardins prennent souvent la forme de parcs arborés comportant de grands arbres, et où la ou les constructions présentent un intérêt architectural certain. Ces grandes propriétés participent à l'identité de la ville et à la qualité de son cadre de vie ».

Précisément, ma parcelle est un grand terrain avec un parc arboré et correspond pleinement à la qualification de la zone UD.

Ce classement permettait notamment la réalisation d'opérations de construction comportant une surface de plancher à usage d'habitation supérieure à 1000 m² à la condition de comporter au minimum 25 % de logements locatifs sociaux.

Le PLU prévoyait, en outre, la création d'un emplacement réservé n°7 qui correspond à la création de voirie publique entre les rues des Colnottes et des Longaines, permettant, outre un accès via la rue des Colnottes, de créer un accès à mon terrain via la rue des Longaines.

La parcelle était, par ailleurs, grevée en grande partie par un espace boisé classé.

.....

4. -Suite au projet de révision du PLU, il ressort que ma parcelle, ainsi que la parcelle située au nord de celle-ci, sera classée en zone N avec un EBC sur l'intégralité de ma parcelle et la moitié de l'autre parcelle :



5. - Ayant pris connaissance de ce projet de PLU arrêté, je souhaite formuler les présentes observations.

6. - A titre liminaire, je souhaite faire remarquer que la phase de concertation ne s'est pas correctement déroulée.

.....S'ensuit un historique de la concertation avec « d'éventuels points faibles décrits ».....

Ce procédé empêche toute personne ne vivant pas en permanence sur la commune d'être informée de l'évolution de la procédure de révision du PLU.

La procédure de révision du PLU n'a donc pas fait l'objet d'une concertation effective.

9. - S'agissant de ma parcelle, ma propriété, qui était intégrée, par l'actuel PLU, dans une zone constructible est idéalement localisée et satisfait le parti d'urbanisme retenu par le conseil municipal. Ma parcelle est ainsi un grand terrain avec un parc arboré.

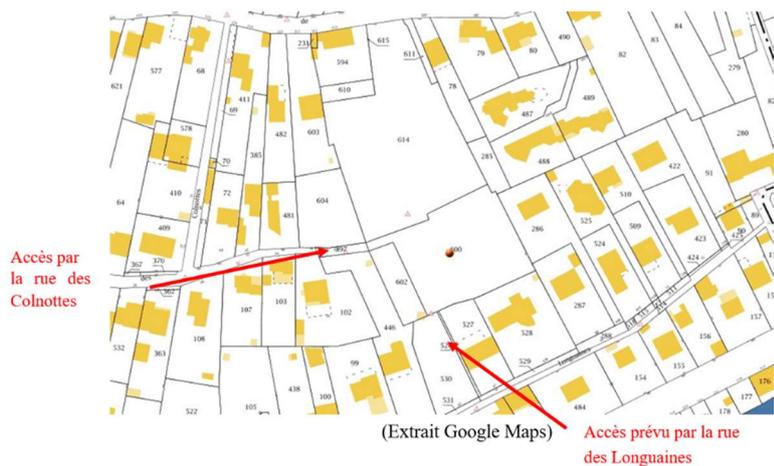
Ces arbres sont toutefois, tout à fait ordinaires et répandus sur les parcelles voisines.

Le caractère commun et sans valeur particulière de ces arbres et de ce terrain ne justifie pas un classement en zone naturelle avec un espace boisé classé.

A ce titre, il sera noté que le rapport de présentation, dans sa partie relative au diagnostic et à l'état initial de l'environnement n'identifie pas ces parcelles en « espace vert qualitatif »:

A l'inverse, on voit bien que ma parcelle se situe dans le tissu urbain.

10. - Ma parcelle se situe au milieu d'une zone pavillonnaire, urbanisée et dense. Les parcelles voisines toutes construites sont elles aussi arborées sans pour autant qu'elles soient classées en zone naturelle et en espaces boisés classés.



La parcelle est desservie par la rue des Colnottes, et l'emplacement réservé n°7 du PLU actuel prévoyait également un accès par la rue des Longuaines.

De la même façon, le terrain est raccordé à l'ensemble des réseaux, aucune extension n'est dès lors à prévoir.

11. - L'urbanisation de cette parcelle serait, par ailleurs, conforme aux orientations du PADD retenues.

En effet, la délibération n°2018/12/749 en date du 13 décembre 2018 du conseil municipal prévoit notamment comme orientation pour la révision du PLU, la construction de nouveaux logements dans les secteurs déjà urbanisés tout en respectant un développement urbain maîtrisé :

- Apporter une réponse équilibrée aux besoins en matière de logements pour favoriser les parcours résidentiels ;
- Assurer un développement préférentiel dans les secteurs identifiés ;
- Créer les conditions d'une meilleure intégration des nouveaux projets au paysage urbain.

12. - De la même manière, le PADD prévoit, dans son axe n°3 d' « assurer l'équilibre démographique et urbanistique de la ville, promouvoir un développement modéré et adapté au territoire ».

Pour ce faire, il est prévu « d'apporter une réponse équilibrée aux besoins en matière de logements pour favoriser les parcours résidentiels ».

Le PADD précise que « l'objectif de construction est fixé à environ 90 logements par an jusqu'en 2030 ».

Le rapport de présentation rectifie en indiquant que le rythme de constructions sera de 86 logements par an, soit 779 logements entre 2022 et 2030.

13. - Dans son courrier du 25 mai 2022, le Préfet de l'Essonne a émis un avis défavorable sur ce projet de PLU.

Il indique notamment que le projet de PLU ne respecte pas le SDRIF.

En effet, l'obligation communale de production de logements attendue au titre de la densification de 15% des espaces d'habitat imposée par le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 est de 107 logements par an entre 2013 et 2020.

Sur cette période 2014/2020, le nombre total de logements à construire est de 1.834 sur la commune.

Or, sur cette période, la production totale sera seulement d'environ 1.200 logements. Le PLU présente donc un déficit de plus d'un tiers des logements attendus.

14. - Il appartient donc à la commune de prévoir la constructibilité de nouvelles parcelles.

15. - A ce titre, la création de logements sur ma parcelle permettrait de résorber l'anomalie d'une dent creuse en pleine zone urbaine, tout en maintenant des espaces verts dans le terrain puisque ma parcelle est de grande dimension.

Il peut notamment être envisagé, sur l'ensemble de la parcelle, la programmation d'un projet établi en partenariat avec la municipalité.

La construction de mon terrain permettrait de densifier l'enveloppe urbaine et de résorber le mitage et une dent creuse conformément à la loi ALUR et à la loi SRU, sans pour autant porter atteinte au caractère aéré du quartier.

Cette parcelle est en effet isolée et entourée de terrains construits. Elle s'inscrit dès lors comme une dent creuse au sein de l'enveloppe urbaine :

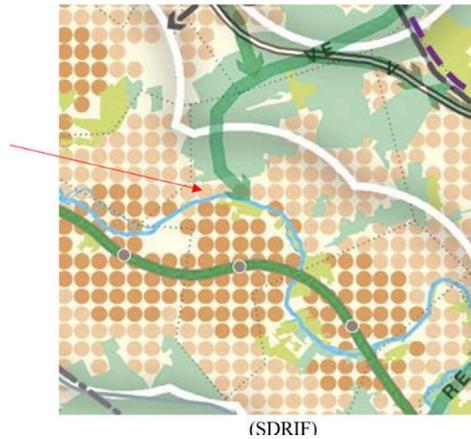
C'est pourquoi il est nécessaire de rendre ma parcelle, ou à tout le moins une partie de cette parcelle, constructible.



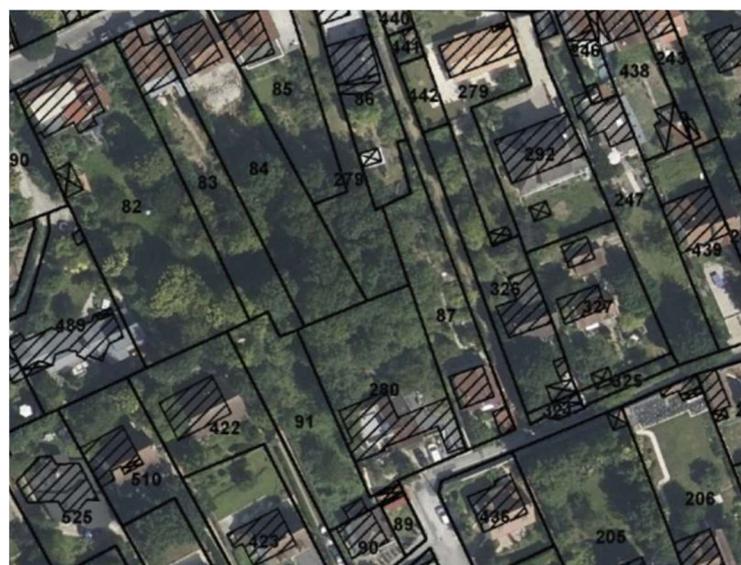
16. - Le classement de cette parcelle en zone U n'aurait par ailleurs pas d'impact sur la consommation d'espaces agricoles et naturels dès lors qu'elle était d'ores et déjà classée en zone constructible sous le PLU antérieur.

Il convient de noter que le SDRIF identifie par ailleurs cette parcelle en « espace urbanisé à optimiser »:

Or, dans ces secteurs, le SDRIF prévoit une densification des constructions (RP, Diagnostic et état initial de l'environnement, p.38).



17. - A noter que des parcelles sensiblement identiques, cadastrées AC 626, 82, 83, 85, 279, 280, 91, et situées à proximité immédiate de la mienne, ont été classées en zone Uh :



Rien ne justifie donc le classement en zone naturelle de ma parcelle alors que des parcelles identiques ont été classées en zone Uc.

18. - S'agissant de la suppression de l'EBC grevant ma parcelle, l'espace boisé classé ne se justifie pas. Les arbres, peu nombreux, sont ordinaires et sans valeur patrimoniale.

19. - Les arbres sont jeunes et sans valeur patrimoniale. Il s'agit plus précisément de friches et d'arbustes qui ont poussé par l'effet du temps et la place laissée libre

Des zones sont également enherbées et non boisées, justifiant ainsi que l'EBC soit retiré. D'ailleurs, la partie sud du terrain sur laquelle était présent un terrain de tennis dont il reste l'emplacement bétonné et sur lequel aucun arbre n'a poussé

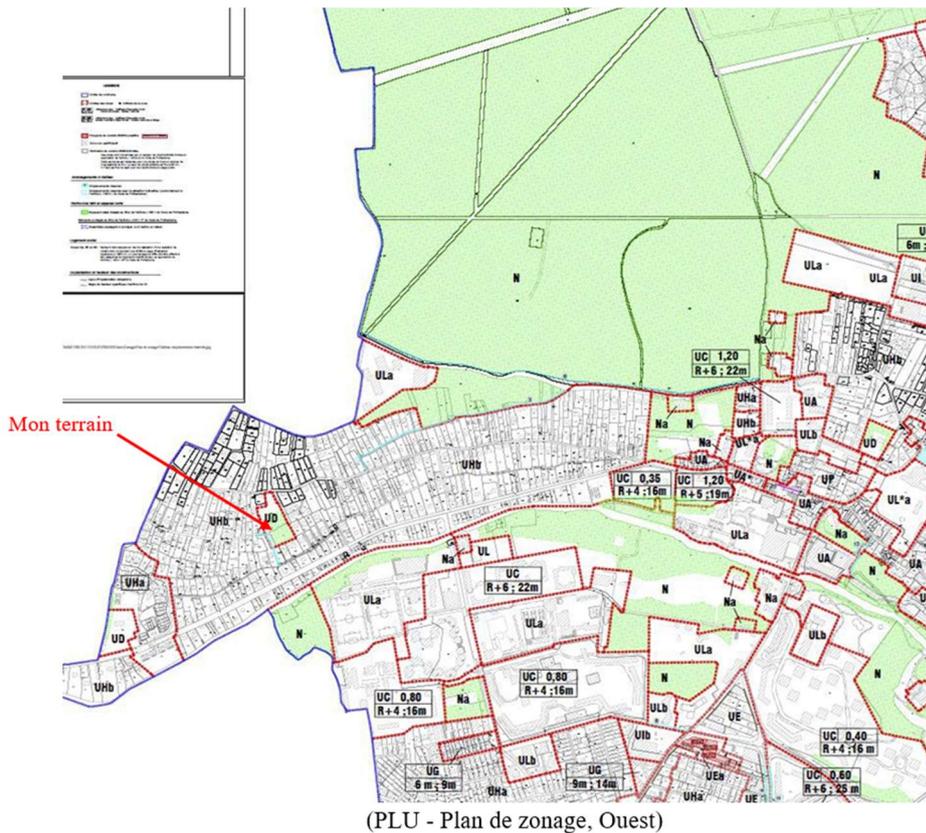


(Extraits Google Earth)

Il s'agit d'une partie de la parcelle sur laquelle se trouve un revêtement propre au terrain de tennis.

Ce classement en EBC se justifie d'autant moins que de vastes terrains à vocation naturelle supportant des espaces boisés de valeur se situent en abondance ailleurs dans la commune.

Pour le seul exemple de la partie Ouest du plan de zonage de la commune de Yerres:



Ce plan permet de constater que les espaces verts sont en abondance et de grandes dimensions dans la ville et que le classement en zone naturelle et l'espace boisé classé placé sur ma parcelle constitue une anomalie qui entraîne une dent creuse et un mitage au sein de la zone pavillonnaire

20. - En conséquence, et au vu de ces éléments, je vous demande le classement en zone constructible et la suppression de l'EBC situé sur ma parcelle cadastrée AC 600, située rue des Colnottes à Yerres.

21. - Je vous remercie de bien vouloir noter ma demande et la prendre en considération pour réviser le PLU arrêté en conséquence.

22. - Je vous remercie, Monsieur le Commissaire enquêteur, pour l'attention que vous porterez à mes observations, et je vous prie de recevoir ma considération la plus haute.

Monsieur Pascal SIBIN

Cette même demande a été déposée également directement par l'intéressé sur ce registre.

Réponse du Maire

Au niveau de sa desserte, la parcelle AC 600 est enclavée.

En effet, la largeur de la rue des Colnottes ne permet pas, dans le cas d'une extension d'urbanisation de ce secteur, la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours, ni celle du ramassage des ordures ménagères (seulement 2m80 au plus étroit).

Les accès sont insuffisamment dimensionnés pour envisager une opération immobilière. D'ailleurs, cette parcelle n'a pas été identifiée comme « dent creuse » à mobiliser lors du diagnostic foncier.

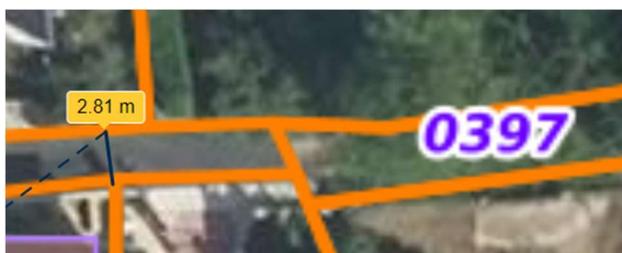
De plus, la parcelle arborée se situe dans le prolongement des vignes de la commune, dernier témoignage de la vie agricole de Yerres, ces vignes constituent un patrimoine et un paysage à préserver.

L'ensemble joue un rôle important dans le fonctionnement de la trame verte et bleue communale. De surcroît, elle se situe précisément dans l'axe de l'une des vues en balcons à préserver depuis les côteaux, nouvelle disposition de protection instaurée dans le cadre de la révision du PLU.

Enfin, dans le PLU actuellement en vigueur, la parcelle est déjà très largement concernée par une protection EBC, au vu de l'ensemble des éléments évoqués ci-dessus le choix a donc été de maintenir un dispositif de protection.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Effectivement, cette voie est en impasse et, qui plus est, n'a pas la largeur minimum pour permettre l'accès à des véhicules de secours incendie.



(Données extraites de Géoportail)

De plus, en plus des vignes qui subsistent, et du dénivelé constaté, ce site est préservé comme point de vue panoramique sur la vallée. Cet espace vert contribue donc de par sa position en milieu pavillonnaire à assurer une continuité de la trame verte et bleue.

Les explications de la Collectivité répondent bien à la question posée de façon bien argumentée.

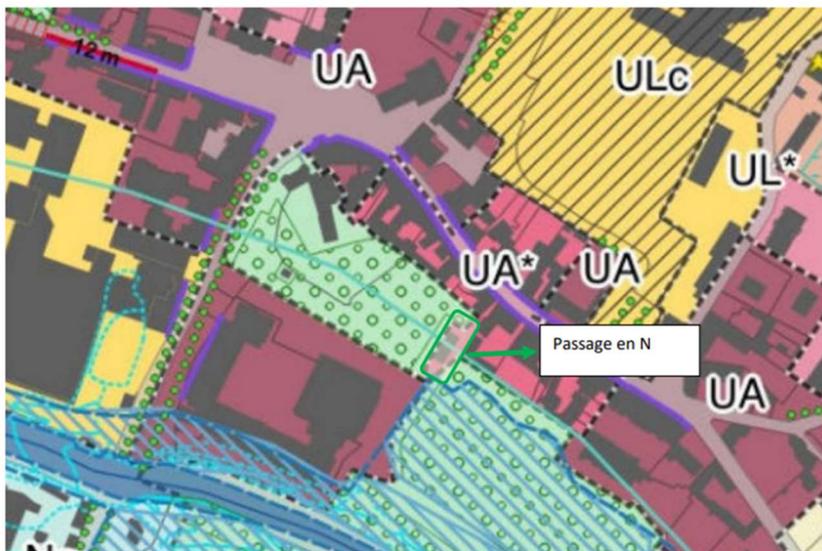
Observation n°14. Commune De Yerres - Yerres - 12/07/2022 12h13 - Registre numérique

CORRECTION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE : CLASSEMENT DE LA PARCELLE SECTION AE NUMÉRO 914 EN ZONE N

Correction d'une erreur matérielle : la parcelle section AE numéro 914 (appartenant à la commune) est recensée comme Espace Naturel Sensible (ENS). Par délibération n°2019/09/821, la commune a pris l'engagement auprès du Département de l'Essonne de classer ladite parcelle en zone N.

Cette modification n'a pas été intégrée au projet, il conviendra de rectifier cet élément en classant la parcelle section AE numéro 914, actuellement en UA en zone N.

Correction d'une erreur matérielle : classement de la parcelle section AE numéro 914 en zone N



Réponse du Maire

Dans le cadre du projet d'aménagement du parc BUDE, situé en espace naturel sensible, la commune s'est engagée à modifier le plan de zonage d'une partie de la parcelle section AE numéro 914 en N. Cet élément n'a pas été intégré au projet, il sera proposé de modifier le zonage en ce sens.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Dont acte.

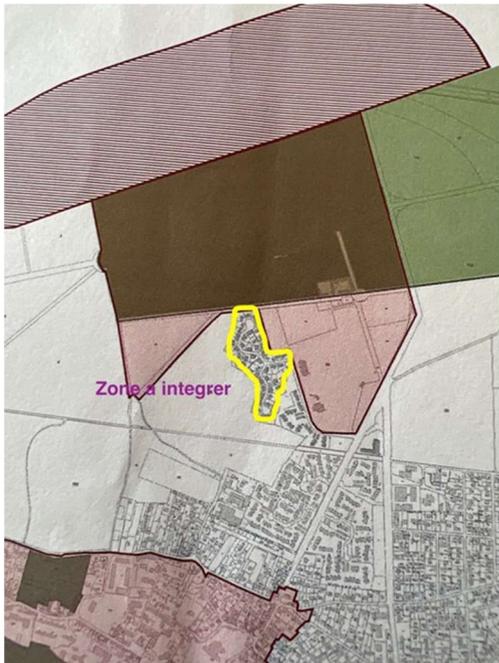
Observation n°15 Jean Claude Lancelot - 13/07/2022 11h25 – Courriel

REVISION DU PLU ET DU PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES

03/08/2022

Révision du PLU de la commune de Yerres et
du Périmètre des abords (PDA)
E22000032/78

Monsieur le commissaire enquêteur,



Suite à la proposition de la révision du PLU veuillez trouver ci-dessous mes commentaires:

La zone UHb qui était partiellement en zone protégée des monuments historiques (zone des 500 mètres) devrait au maxima être dans la nouvelle zone de la révision 2022 afin d'être homogène avec la nouvelle zone attenante UG* (qui fait partie d'un nouveau projet d'urbanisation) Ci-dessous la zone en jaune à prendre en compte

Veuillez agréer Monsieur le commissaire enquêteur , nos salutations les plus respectueuses

Mr. et MME LANCELOT JEAN CLAUDE 8 rue Leonard de Vinci 91330 YERRES

Réponse du Maire

Seule une partie du hameau de Villereine était concernée par le périmètre de protection des monuments historiques.

L'exclusion du périmètre a été pour l'ABF motivée dans un souci d'harmoniser la règle sur l'ensemble du lotissement.

En effet, le parti pris a été de sortir du périmètre l'ensemble du hameau car il existe un règlement de lotissement permettant de conserver une unité d'ensemble.

Néanmoins, au vu des différentes demandes, une possible intégration de l'ensemble du hameau au PDA sera soumise à l'ABF.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Dont acte.

Observation n°16 Olivier Lapommeray (ESY Basket) 13/07/2022 17:01 Registre numérique

CONTRIBUTION ENQUÊTE PUBLIQUE RG PLU YERRES :

Avec 381 licenciés répartis en 26 catégories du baby basket aux loisirs, l'Entente Sportive Yerroise (ESY) créée en 1961 et dissociée de la section Volley en 2001, l'ES Yerres Basket bénéficie d'un soutien de la ville de Yerres au travers notamment d'une convention de mise à disposition du gymnase des tournelles.

Grâce à l'engagement fort des bénévoles depuis 1961, l'ESY Basket est une association riche de valeurs et de compétences en pleine progression tant en nombre d'adhérents que de résultats très encourageants et prometteurs. Ainsi particulièrement les U11 Garçons ont été sacrés champions de l'Essonne ainsi que les U17 G ; les U15 G ont fini 3ème du championnat départemental réputé pour être d'assez bon niveau. De nombreux joueurs ayant été détectés font partie de la sélection départementale et certains ont quitté le club pour évoluer au meilleur niveau national. Grâce à son esprit familial allié à un encadrement sportif de qualité, le club attire de plus en plus de nouveaux joueurs intéressés de découvrir ce sport collectif dont la pratique se développe en France en même qu'il forme au plus haut niveau. Cependant, faute d'infrastructure suffisante et répondant aux exigences réglementaires de la Fédération Française de Basketball, le club est freiné dans son avancement.

C'est dans ce contexte (obsolescence du gymnase) que l'ensemble du club (comité directeur, bureau, licenciés, sympathisants) est demandeur depuis une dizaine d'années de la construction d'un nouvel équipement sportif de proximité permettant de répondre aux besoins du club (terrain basket homologué en compétition national).

Commentaire du commissaire enquêteur

Monsieur le Maire de Yerres peut répondre à cette demande, mais elle sort du cadre de cette enquête.

Réponse du Maire

Dans le cadre de l'OAP gare 2, il est souhaité par la commune la réalisation d'un gymnase pour répondre aux besoins de la population.

Observation n°17 Amira Soltani & Nazim Benaissa 13/07/2022 17h01 - Courriel

Bonjour Madame, Monsieur,

Nous avons acquis en 2021 une parcelle au 4 rue de Mendig à Yerres en zone UE concernée par la modification du PLU. Parcelle sur laquelle nous sommes en train de construire une maison suite à l'obtention d'un permis de construire en 2021 avec l'ancien PLU. Nous constatons que les modifications prévues au PLU sont de nature à favoriser l'implantation d'un programme immobilier à côté de notre maison avec notamment (liste non exhaustive) :

- Disparition de la limite à 50% d'emprise le long de la rue Mendig de l'article 10-2-2 de l'ancien PLU;
- Disparition de l'imposition d'une distance de 4 mètres en limites séparatives contenu dans l'article 7-1-4 de l'ancien PLU (dans le nouveau PLU, il est possible de s'implanter en limite de propriété);

Nous exprimons notre désaccord par rapport à ces modifications qui potentiellement permettraient d'implanter un bâtiment de taille et de hauteur importante en limite séparative de notre terrain côté Sud si un promoteur faisait l'acquisition du terrain de nos voisins situé au 2 bis rue de Mendig. Ceci, entre autres désagréments, nous priverait d'une part importante d'ensoleillement et de vue que nous avons aujourd'hui.

Nous ne comprenons pas l'idée d'encourager des programmes immobiliers dans la rue de Mendig sachant, qu'en plus de notre construction, nos voisins au 6 rue de Mendig construisent également une maison en même temps que la nôtre et que la maison de nos autres voisins du 2 bis rue de Mendig a été construite il y a moins de dix ans. Ceci fait une rue avec trois pavillons neufs qui se suivent.

Nous proposons que le nouveau PLU permette de préserver le caractère pavillonnaire de l'ensemble de la rue de Mendig.

Cordialement,

Réponse du Maire

La commune est soumise à des règles supra-communales lui imposant un objectif de densification (SDRIF – État/Région Île-de-France). L'objectif recherché dans le cadre de l'élaboration du PLU a été de concilier cette obligation avec d'autres enjeux dont notamment la préservation des espaces naturels et des grands équilibres de la ville (axes structurants, zones pavillonnaires, espaces naturels, ...).

Pour y répondre, il a été identifié des secteurs à densifier proche des axes structurants et notamment la rue de Concy qui se situe au pied du nouveau pôle Gare.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Cette réponse correspond bien aux directives des textes supra qui doivent s'appliquer et qui recommandent de densifier à proximité des transports en commun pour faciliter les liaisons domicile/travail en utilisant d'autres moyens que la voiture.

Observation n°18 Karine Verstraete 13/07/2022 17:30 Registre numérique

Bonjour,

Je souhaite par la présente demande d'inclure tout le domaine de Villereine (zone UH du plan si j'ai bien compris) dans le Périmètre Délimité des Abords des Monuments Historique (PDA), alors que la proposition est de l'exclure pour son ensemble.

De plus je souhaiterais que cette zone (domaine de Villereine (Zone UH) ainsi que le terrain vague derrière qui doit faire l'objet de constructions prochainement (zone UG) soient en zone de construction à hauteur maximum de 6m de faîtage c'est à dire en R+ combles afin de garder une harmonisation avec les constructions existantes.

Enfin je souhaiterais que toute la faune et la flore soient bien protégée sur la zone UG sachant qu'il existe une nappe phréatique et de gros risque d'inondation qui sont limitées depuis des années grâce à la végétation et les nombreux arbres existants.

Je vous remercie de la prise en compte de mes remarques.

Cordialement

Réponse du Maire

La commune étudie l'opportunité d'instaurer un filet de hauteur sur le secteur du hameau de Villereine pour garder une unité d'ensemble, en partenariat avec l'ABF.

Concernant le respect de la végétation existante. La commune est soucieuse de protéger le plus possible les espaces naturels. Aussi, les dispositions du règlement prévoient que « Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant les pentes naturelles des terrains ainsi que le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Dont acte.

Questions complémentaires posées par le commissaire enquêteur.

- **retrait-gonflement des argiles**

« Notons cependant que le projet de PLU ne mentionne pas l'aléa retrait-gonflement des argiles (faible à fort sur le territoire). Le projet de PLU pourrait améliorer la prise en compte de ce risque, par exemple en préconisant que chaque constructeur prenne des précautions particulières pour assurer la stabilité des nouvelles constructions et installations. »

Cette information qui n'est pas éludée dans l'Évaluation environnementale est importante car aux regards des aléas climatiques, les périodes de sécheresse, de canicule et à contrario les pluies importantes provoquent ces retraits gonflements des couches d'argiles du sous-sol. L'essentiel, c'est que ces informations soient communiquées **en amont** aux futurs acteurs de l'acte de bâtir, propriétaires, maitres d'œuvre, entrepreneurs et constructeurs d'une façon générale.

Comme mentionné p 80 de l'évaluation environnementale, *« le projet de règlement pourrait intégrer des prescriptions pour prendre en compte le risque de retrait-gonflement des argiles. »*

La cartographie de ce risque doit être mise à jour dans le diagnostic de l'état initial de l'environnement et la DDT propose qu'il soit annexé au PLU. Au vu de la sensibilité du territoire au risque de retrait-gonflement des argiles, le règlement devrait faire un renvoi au décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sècheresse et à la réhydratation des sols argileux, applicable au 1er janvier 2020.

Ce décret est l'un des textes d'application de l'article 68 de la loi ELAN qui crée dans le Code de la Construction et de l'Habitation les articles L.112-20 à L.112-25. Ces articles créent des obligations nouvelles afin d'éviter les sinistres sur les constructions liés au retrait-gonflement des argiles.

En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable doit être fournie par le vendeur. Le constructeur d'un ouvrage est tenu, soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage, soit de faire lui-même réaliser cette étude de conception et d'en suivre les recommandations, soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire, si seule une étude géotechnique préalable a été effectuée.

Réponse du Maire

Il sera proposé à la commission Urbanisme de faire évoluer le projet de PLU arrêté de la façon à compléter la prise en compte des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, et notamment par :

- un renvoi dans le règlement au décret 2019-495 du 22 mai 2019
- un rappel des obligations d'étude dans le règlement et le rapport de présentation.

Commentaire du commissaire enquêteur.

C'est une information très importante dans le cadre de la prévention des sinistres, souvent une étude de reconnaissance géotechnique est demandée par les assureurs dans le cadre de la souscription de la dommage ouvrage et de la Responsabilité Civile garantie décennale.

En effet, les désordres d'un ouvrage liés aux fondations sont parmi les plus coûteux à réparer. L'une des pathologies les plus fréquentes provient de la nature du sol avec les phénomènes de retrait et gonflement d'argiles. En effet, ce type de sinistre nécessite des travaux complexes (reprise en sous-œuvre, injections, etc.).

Selon une étude de la Fédération Française du Bâtiment, sur la période 1995-2014, les sinistres liés aux fondations superficielles en travaux neufs de maison individuelle représentent environ 10 % des sinistres. Ce chiffre tombe à 5 % tous bâtiments confondus. Cependant, bien que ce taux puisse paraître faible, ces sinistres sont coûteux. Ils représentent près de 35 % du montant total des réparations sur le territoire.

Cette sinistralité a augmenté et prospèrera encore avec le dérèglement climatique.

- **Collecte des OM**

A noter en ce qui concerne le **Plan National de Prévention des Déchets** que « *le projet de PLU de la Commune indique qu'il participe peu aux objectifs fixés par ce plan, mais **ne va pas à son encontre.*** » C'est une notion qui vient compléter la panoplie des liens avec les documents supra qui sont : **la compatibilité, la prise en compte ou la prise en considération.**

C'est bien de le mentionner, cela apparaît **surprenant pour une politique communale qui s'inscrit dans le développement durable avec un agenda 21.**

Réponse du Maire

Les préconisations du PNPD seront pleinement intégrées aux objectifs poursuivis par la ville. Par ailleurs, la commune a entrepris les actions suivantes :

- **Instaurer le tri des déchets dans les bâtiments administratifs communaux.**

Cette action est mise en place, avec des poubelles intérieures de couleurs similaires à celles du Sivom pour faciliter la démarche, installées dans ces bâtiments, à disposition des agents. Les actions réalisées concernent le site du Taillis – self avec le tri des déchets alimentaires et emballages. Dans les écoles primaires et maternelles, le tri sélectif est effectif par la mise en place de bacs de couleurs.

Les actions en cours concernent la mise en place du tri des déchets alimentaires et des emballages dans les selfs.

- La gestion des déchets comme critère constant dans les marchés publics

Notamment dans les marchés de travaux, le SOSED ou Schéma d'Organisation et de Suivi des déchets de Chantier et valoriser car il permet à la Ville, maître d'ouvrage, d'évaluer l'implication des entreprises.

- Limiter les déchets lors de manifestations et mise en place de manifestations écoresponsables.

La ville n'utilise plus les consommables plastiques jetables.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Dont acte de toutes ces dispositions, il vous faut alors modifier votre note de présentation avec cette information mentionnée plus haut qui s'avère inexacte et restrictive.

- **Politique du logement**

En effet, concernant le SDRIF, le calcul théorique de densification prévu au sein de ce document supra-communal est effectué sur la période située entre son approbation et son échéance, soit entre le 27 décembre 2013 et l'année 2030. Ainsi, la construction de 107 logements constitue une moyenne annuelle durant les 17 années de la tranche 2014 / 2030 pour laquelle **le nombre total de logements à construire sur la commune est de 1 834.**

Le projet de PLU doit donc faire l'objet de compléments chiffrés afin de démontrer sa compatibilité avec le SDRIF car en l'état actuel des données fournies, il apparaît un déficit de plus d'un tiers des logements attendus.

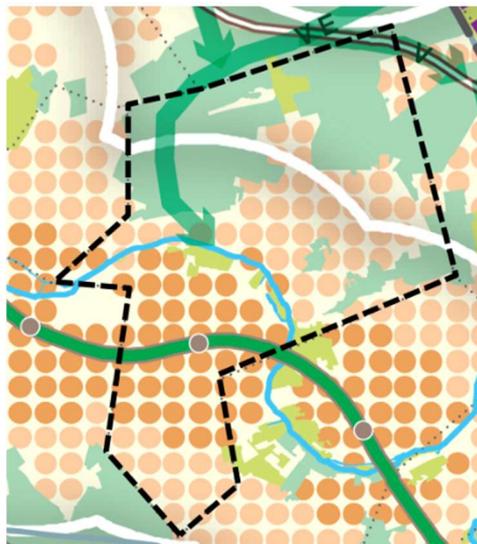
Pour la DDT, le projet de PLU devra donc impérativement être approfondi et décliner la ventilation de la production de logements qu'il affiche, entre secteurs à projets, densification, comptage des logements déjà produits depuis 2013 et préciser les outils mobilisés pour atteindre les objectifs. **Par ailleurs, le rapport de présentation (1.2 p 82) ne manque pas de rappeler que la commune de Yerres ne disposait que de 13,32 % de logements locatifs sociaux (LLS) au 1er janvier 2018 et que le parc résidentiel « présente une carence réglementaire de logements sociaux » (1.2 p 125).**

Réponse du Maire

A l'échelle de la commune le SDRIF fixe une augmentation minimale de la densité humaine. Pour y répondre, la commune s'est référée :

- à la cartographie du SDRIF

Une partie de la commune est identifiée au titre des espaces urbanisés à optimiser et une autre comme quartiers à proximité d'une gare. L'élévation de la densité humaine attendue par le SDRIF est de 10% et 15%. La cartographie ci-dessous montre que les espaces à densifier sont partagés 50/50 sur le territoire communal.



- Les espaces urbanisés
- 5 Espace urbanisé à optimiser
 - 6 Quartier à densifier à proximité d'une gare
 - 7 Secteur à fort potentiel de densification

Légende de la CDGT

Les espaces urbanisés sont représentés selon la typologie suivante :

- les **espaces urbanisés à optimiser** sont schématiquement figurés sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire par le symbole 5 ;
- les **quartiers à densifier à proximité des gares**, espaces urbanisés d'ores et déjà bien desservis ou devant l'être à terme, sont figurés de manière indicative par le symbole 6 sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire ;
- les **secteurs à fort potentiel de densification**, espaces urbanisés comprenant des emprises mutables importantes ou des secteurs disposant d'un fort potentiel de valorisation, sont identifiés sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire par le symbole 7.

Ils obéissent à des orientations spécifiques en fonction de la densification attendue et de leur capacité à y répondre.

Ces espaces sont schématiquement figurés par le symbole 5 sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire.

ORIENTATIONS

A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10% :

- de la densité humaine (cf. 2.1 « Orientations communes ») ;
- de la densité moyenne des espaces d'habitat. Les communes dont la densité moyenne des espaces d'habitat est supérieure à 220 logements/hectare (soit deux fois la densité moyenne des espaces d'habitat du cœur de métropole-110 logements/hectare) doivent participer à l'effort de densification mais ne sont pas soumises au seuil fixé.

- À la densité humaine

La densité humaine est définie comme suit (p.24 du fascicule « orientations règlementaires) : L'augmentation de la densité humaine à l'horizon 2030, obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation.

- Aux données de repères

Le SDRIF est adopté le 27 décembre 2013, qui constitue la date de départ pour l'évaluation des objectifs de densité.

Pour accompagner la mise en œuvre du SDRIF, l'IAU IdF a mis en place un site internet précisant les objectifs quantifiés : www.refter.iau-idf.fr

Ce référentiel précise les données suivantes :

- Population - année 2014 : 28 934
- Emploi – année 2013 : 4 473
- Surface des espaces urbanisés – année 2012 : 529,10 ha
- Estimation de la densité humaine des espaces au sens strict – année 2013 : 63,10

Pour ce dernier point le refter précise la base de calcul de la densité humaine : Rapport entre la somme de la population et de l'emploi en 2011, et la superficie des espaces urbanisés au sens strict en 2012.

Le rapport de présentation du PLU (p57) justifie le respect des objectifs du SDRIF par le PLU à partir de ces éléments.

Compte-tenu de ce mode de calcul, la commune a identifié un nombre total de 1 388 logements à produire et a ainsi déterminé un objectif de 90 logements par an à compter de 2022 pour y répondre.

			Logements
Période 2014/2021		Nombre de logements entre 2013/2016 (source Insee)	237
		PC délivrés après 2016 et avant 2022	334
		Total	571
Période 2022/2030	PC délivré En cours de construction	36-38 rue G. Péri / 36 rue Clos fontange	24
		4 rue Charles de Gaulle	13
		Gare 1	160
		143 rue de Concy (SNL)	24
		1 rue Réveillon	9
		Sous-total	230
	En projection Echange avec les promoteurs	PC accordés depuis arrêt PLU (maisons individuelles)	5
		Ex-total (20 rue G. Péri)	34
		Flamboyant (3 rue du Maréchal Juin / 14 rue G. Péri)	30
		Leo Lagrange – avenue Jean Rostand	15
		22 rue des Glaïeuls	12
		83/89 rue Charles de Gaulles (Yoyo + immeuble privé)	34
		Gare 2 (entre rue de Concy et impasse du Couvent)	90
		98/100 rue Brossolette	30
		29 Rue des chasseurs/treillageur	4
		Sous-total	254
	Densification (potentiel foncier + densification zone UE)	Diffus pavillonnaire UH (cf. diagnostic)	107
		Secteur Poincaré (Zone UE)	35
		Secteur Brossolette (Zone UE)	90
		Secteur Péri/Concy/gare (Zone UE)	63
		Sous-total	295
	Divers Opportunité	Projets non connus liés à des opportunités	32
		Sous-total	32
	Total	811	
Période 2014/2030	Total	1 382	

Des échanges sont en cours avec les services de l'Etat afin de redéfinir ensemble les attendus.

Sachant que sur son territoire, la commune a un certain nombre de contraintes limitant les possibles réalisations de logements.

Les principales contraintes sont :

- le manque de potentiel foncier mobilisable et l'absence de zone à urbaniser (AU),

- la protection des monuments historiques, de la vallée de l'Yerres, des grands espaces boisés (massif de l'arc boisé et protection au titre du SDRIF pour les forêts de plus de 100 hectares),
- la gestion du risque inondation liée à l'Yerres et au Réveillon,
- le risque de retrait-gonflement des argiles,
- la topographie de la ville.

La commune doit également veiller à :

- privilégier la construction de la ville sur la ville dans le respect de son identité architecturale, et sans bouleverser ses grands équilibres,
- lutter contre l'artificialisation des sols,
- réduire les émissions de gaz à effet de serre, améliorer l'efficacité énergétique et développer les énergies renouvelables,
- réduire la pollution atmosphérique,
- maintenir la biodiversité, notamment en préservant ou en restaurant le bon état des continuités écologiques.

A cela s'ajoute que la ville doit prendre en compte l'ensemble des avis des PPA (CDPENAF, SYAGE, etc.) parfois en pleine contradiction avec une densification importante. Elle doit également prendre en compte la capacité d'accueil des équipements et services à la population (écoles, crèches, etc.)

A noter, la commune au moment de l'arrêt du projet de révision du PLU n'avait pas connaissance de l'avancée suffisante de deux projets. Ces derniers n'ont donc pas été comptabilisés dans la production de logements :

- Un permis de construire relatif à la construction d'un EHPAD comprenant 110 chambres (rue royale) est en cours d'instruction.
- Pour l'OAP Calmette, un projet de construction d'une résidence Séniors de 110 appartements est en cours (acte de cession fin septembre 2022).

Ces logements qui n'ont pas été comptabilisés dans la projection seront intégrés.

Sur la question de la mixité sociale, les opérations de construction de plus de douze logements ou comportant une surface de plancher à usage d'habitation supérieure à 800 m² (y compris les surfaces affectées aux circulations : hall, couloirs, paliers) ne sont autorisées que si elles comportent au minimum 30% de logements locatifs sociaux.

Cette disposition s'applique sur la commune et pour les opportunités foncières dans le secteur diffus (zone UH) dont il est difficile d'envisager une trajectoire, la ville se mobilise au cas par cas pour voir aboutir des opérations de logements sociaux.

Les deux projets ci-dessous illustrent à la fois un objectif de densification et de production de logements sociaux :

- 12 rue des glaïeuls : 12 logements sociaux (100%) permis délivré en 2022
- 29 rue des chasseurs : 4 logements sociaux (100%) permis déposé fin 2022

Pour les autres opérations, un minimum de 30% de logements sociaux sera requis et pour certaines opérations, des engagements plus forts seront pris pour tendre vers une moyenne globale de 30 %.

Ainsi, 100 % des logements de l'opération « yoyo » (10 logements) en cœur de ville et 42 % de l'opération gare 2 (environ 50 logements) seront des logements sociaux.

A ce jour, la production de logements sociaux sur les projets avancés (Permis délivrés, en projection et deux parcelles en diffus UH) est estimée à 181 logements dans le cadre du PRIR et du PRIN en lien avec la communauté d'agglomération CAVYVS ou, le cas échéant, en droit commun.

En complément des outils évoqués pour la construction de logements de manière générale, la commune mobilisera les outils suivants pour atteindre cet objectif de mixité sociale :

- Mise en place de leviers financiers et fiscaux de nature incitative
- Mixité sociale dans toutes les zones relatives à l'habitat
- Usage de l'article L152-6 du code de l'urbanisme.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Par ses réponses, la Commune argumente et répond de façon très explicite au questionnement des services de l'Etat qui à juste titre impose et impulse une politique de constructions notamment en région Ile de France. Il y a les réalités objectives du terrain et ses possibilités de construire ou de requalification des espaces qui sont limités.

La réponse de la Commune traite la carence de logements sociaux (LLS) qui la pénalise et des moyens qu'elle envisage pour y pallier et atteindre les 25% de la loi SRU. La programmation et les échéances des projets sont fournies ci-dessus dans un tableau. La part de logements sociaux y apparaît.

A noter, ce sont les services de l'Etat qui ont la main actuellement sur l'instruction et toutes les autorisations liées aux cessions de terrains et aux opérations de construction par le biais du droit de préemption qu'ils exercent à la place du service urbanisme.

- **Mise à jour des textes réglementaires**
- Il n'est pas fait état au sein du chapitre relatif au contexte législatif et réglementaire (rapport de présentation 1.1 p 53) des récentes lois suivantes qui sont à intégrer : **la loi du 22 août 2021** portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite "loi Climat et Résilience", ainsi que la **loi n°2022-217 du 21 février 2022** relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite "3Ds".
- La loi Climat et Résilience prévoit notamment pour les PLU des dispositions à intégrer dans le PADD (déclinaison des objectifs de réduction de l'artificialisation selon la hiérarchie des normes, étude de densification obligatoire avant toute ouverture à

l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles et forestiers), de définir et inventorier les zones d'activités économiques (ZAE), ou encore l'obligation d'instaurer une OAP trame verte et bleue.

Réponse du Maire

La commune prend en compte les recommandations de mises à jour des textes réglementaires. Elle étudiera, pour le dernier point, la prise en compte de cette observation qui pourrait se traduire par des ajustements du PADD ou encore des OAP.

Il est à noter que la commune n'ouvre pas de nouvelles zones à l'urbanisation, que celle-ci a bien inventorié ses ZAE dans le diagnostic et que chaque OAP comprend bien des dispositions spécifiques concernant la qualité environnementale.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Dont acte.

- **Reports des servitudes RTE**

Les servitudes des ouvrages gérés par RTE (Liaison aérienne 63 kV n° 1 COSSIGNY- EPINAY JONCHERE et Liaison aérienne 63 kV n° 2 COSSIGNY - EPINAY - JONCHERE) sont à reporter au plan des servitudes d'après les indications fournies.

Réponse du Maire

La commune s'assurera de la prise en compte des besoins liés aux ouvrages du réseau public de transport d'électricité, dans le cadre :

- des servitudes d'utilité publique à mettre à jour (servitudes I4),
- des règles de construction et d'implantation des installations,
- des documents graphiques (déclassement partiel d'EBC comme demandé).

Commentaire du commissaire enquêteur.

Dont acte.

Deuxième partie : PDA

Registre dématérialisé

Observations du registre dématérialisé.

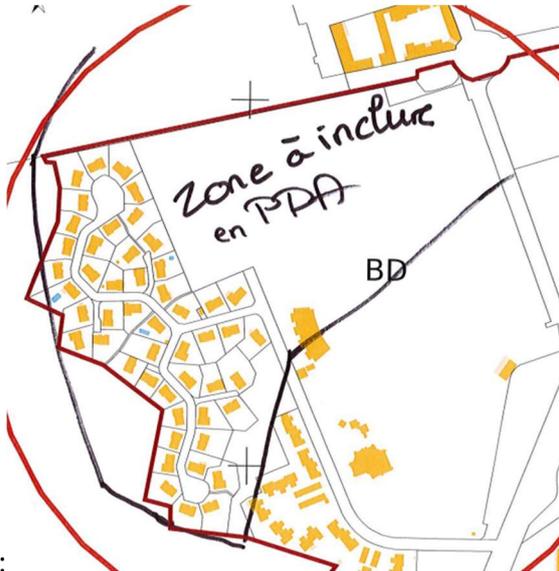
1. Sur le PDA

Observation n°1 Christophe Husson - Yerres - 07/07/2022 17h06 - Registre numérique
ZONE UH DES HAMEAUX DE VILLEREINE

Je souhaiterais que l'ensemble de la zone soit intégrée dans la zone des bâtiments de France pour éviter une dépréciation de notre patrimoine mais également que tous reste soumis au même cahier des charges pour garder l'harmonie de notre

environnement. Il n'est pas concevable de sacrifier notre environnement sur l'autel de la simplification administrative il serait plus judicieux d'entendre* la zone BNF à l'ensemble du hameau rue Jean Rostand, Léonard de Vinci et rue Pierre Larousse pour continuer de protéger notre patrimoine.

***Je pense qu'il faut lire « étendre » le commissaire enquêteur.**



PJ :

Réponse du Maire

Seule une partie du hameau de Villereine était concernée par le périmètre de protection des monuments historiques.

L'exclusion du périmètre a été pour l'ABF motivée dans un souci d'harmoniser la règle sur l'ensemble du lotissement.

En effet, le parti pris a été de sortir du périmètre l'ensemble du hameau car il existe un règlement de lotissement permettant de conserver une unité d'ensemble

Néanmoins, au vu des différentes demandes, une possible intégration de l'ensemble du hameau au PDA sera soumise à l'ABF.

Commentaire du commissaire enquêteur.

La réponse est claire et argumentée.

Observation n°2 Julie Ozenne - Vigneux-Sur-Seine - 11/07/2022 19h05 - Registre numérique

Objet : Projet immobilier en zone UH (anciennement UG) resté dans le périmètre PDA

L'annonce du promoteur immobilier pour "Le hameau de la grange" :

"À seulement 20 km de Paris, découvrez le charme naturel d'Yerres et laissez-vous séduire par la qualité de vie remarquable de cette commune cossue et recherchée. À proximité du Château du Maréchal de Saxe et du stade Léo Lagrange, Kaufman & Broad vous propose, en lisière de forêt, un domaine résidentiel de 10 maisons individuelles. Déclinées en 3 modèles de 4 chambres dont une suite

en rez-de-jardin, elles conjuguent surfaces généreuses - entre 101 et 144 m2 habitables - prestations haut de gamme, belles orientations, jardins privatifs clos et engazonnés. Conçues pour vous offrir une sérénité parfaite, elles sont livrées clés en main et certifiées RE2020."

Est-ce que les 10 maisons prévues sont des logements sociaux ? Sinon il faut que ces logements soient sociaux, la commune étant en déficit.

Par ailleurs, existe-t-il un règlement de lotissement sur le lotissement existant qui n'est pas dans le champ de covisibilité ?

Château de La Grange dit "Château du maréchal de Saxe" avec la suppression du périmètre de type rayon des 500 m

- sur la commune de Limeil-Brévannes au nord du château de La Grange

- sur la commune de Yerres pour une découpe autour des boisements de la forêt (EBC)

Pourquoi la parcelle 37 de la forêt domaniale (parcelle cadastrale OA30) est incluse dans le PDA et non celles qui sont en face dans le champ de visibilité des monuments historiques ?

Merci.

Réponse du Maire

Concernant la production de logements sociaux, et dans le respect de la réglementation, le promoteur a obligation de réaliser 30% de logements sociaux. Le projet contribuera donc à réduire le déficit de logements sociaux à l'échelle de la commune.

A notre connaissance, il existe un règlement de lotissement.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Effectivement la ville doit construire des logements et respecter la loi sur les logements sociaux.

Questions complémentaires posées par le commissaire enquêteur.

- **Explications sur le PDA**

Ce nouveau périmètre s'attache à harmoniser toutes les servitudes en un seul PDA afin de préserver en priorité le cadre urbain associé à tous ces monuments d'une façon continue.

Il faut aller chercher dans l'Arrêté n° 2022/203 (Série A) le complément d'information concernant l'objet de cette modification de périmètre : « La modification du Périmètre des Abords des Monuments Historiques a pour objet d'adapter le périmètre situé aux abords des Monuments historiques identifiés sur la Commune à la spécificité des lieux et, de fait, à remplacer le périmètre circulaire des 500m appliqué par défaut ».

Cela manque d'explications sur la méthode, sur la façon dont ont été définie les limites, le découpage et les suites qu'impliquera cette démarche pour les particuliers.

Réponse du Maire

Il s'agit d'avoir une meilleure lecture des périmètres concernés, d'homogénéiser certains secteurs et de se calquer également sur les nouvelles dispositions du Plu en termes de préservation des paysages et notamment les vues (en pente, historiques et en balcon).

Le nouveau périmètre proposé par l'ABF n'a pas bouleversé les grands équilibres des protections antérieures. Le découpage a été fait plus finement, en étendant sur les côteaux la protection et en se calant sur les limites parcellaires.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Ces explications étaient nécessaires pour comprendre ces modifications qui permettront une meilleure approche de la préservation du patrimoine.

10. APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

L'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Yerres et du Plan des Abords s'est déroulée dans de bonnes conditions.

Le rapport de présentation du PLU analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en prenant en compte des formes urbaines et architecturales et en exposant les dispositions envisagées qui favoriseraient la densification des espaces bâtis, la limitation de la consommation des espaces naturels et forestiers.

Le Périmètre des Abords modifie l'emprise des zones protégées au titre des monuments historiques sans trop d'explications sur les motivations ayant guidé cette démarche.

Le développement modéré de la Commune a pour objectif de concilier la limitation de la consommation des espaces naturels et l'évolution des besoins de la population. Il se traduit par des modes d'urbanisation capables de conjuguer le respect de l'activité économique et de l'environnement avec une offre urbaine qui se veut de qualité.

Les opérations possibles de réhabilitation, de constructions en dents creuses et d'extensions répondent chacune à des problématiques spécifiques tout en participant de manière complémentaire au développement modéré de la Commune. Leur mise en cohérence permet de définir et d'harmoniser la structure urbaine et paysagère dans ses éléments constitutifs. La taille, la position des opérations (OAP) permettent également d'équilibrer la programmation et la composition du territoire communal.

Situées au centre de la Commune, les dents creuses offrent l'opportunité de compléter le cadre urbain existant tant dans sa trame parcellaire que dans sa forme bâtie. Elles valorisent les espaces sous-utilisés amenant de fait une légère densification maîtrisée.

Ces opérations participent à la diversification de l'offre de logements même si celle-ci est jugée insuffisante par les services de l'Etat et devront permettre une plus grande mixité des fonctions. Elles seront aussi l'occasion de redéfinir une politique en matière de qualité

architecturale car elles conforteront également fortement l'identité de la Commune dans son cadre bâti.

Le dossier soumis à l'enquête publique était d'une qualité remarquable avec une bonne approche environnementale (à compléter) et architecturale pour le maintien du cadre de vie actuel.

C'est un bon outil de gestion de l'aménagement par sa clarté et son approche qui devra être complété et réactualisé.

11. CONSTAT DE VALIDITE DE L'ENQUETE ET CONCLUSIONS.

11.1. Sur la forme et la procédure de l'enquête.

Je considère que les conditions de déroulement de l'enquête ont respecté la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les textes de loi visant ce projet de révision du PLU, les avis de publicité dans la presse, l'affichage et autres moyens de communication.

Cet affichage a été maintenu et vérifié tout au long de l'enquête.

Je considère que le dossier mis à l'enquête publique, avec une bonne qualité de documents, l'était dans de bonnes conditions de consultation.

11.2. Validité de l'enquête

En ce qui concerne la validité de l'enquête, toutes les observations du public (écrites ou verbales) ont été prises en compte ; les réponses du commissaire enquêteur ont été faites à partir :

- du dossier d'enquête,
- des informations complémentaires données par le pétitionnaire,
- des réponses fournies par le pétitionnaire après la clôture de l'enquête,

A cet effet je tiens à remercier Mme Anne GAFFIOT, DGAS chargée de l'aménagement, de l'urbanisme, du développement économique et du développement durable et Mme Morgane BAILLERGEAU directrice adjointe du service urbanisme et développement économique pour leur collaboration. Elles n'ont pas manqué notamment Mme BAILLERGEAU de répondre à toutes les questions qui ont été soulevées durant l'enquête.

Un bureau au service urbanisme avait été mis à ma disposition, ce qui m'a permis de recevoir le public en toute confidentialité.

11.3. Sur le fond de l'enquête.

Il convient de rappeler que la mission du commissaire enquêteur est de permettre à l'autorité ayant le pouvoir de décision de disposer préalablement de tous les éléments nécessaires à son information.

Tous ces éléments permettront je l'espère, d'aboutir à un projet de qualité, respectueux de l'environnement. Aussi conformément aux dispositions légales je précise qu'en aucun cas cette enquête n'a été entravée par quoi que ce soit.

La Commune a engagé une stratégie urbaine qu'elle veut de qualité, une maîtrise de son développement et souhaité mettre en valeur l'architecture et les paysages pour garder son caractère historique et typique au cœur de son projet.

De plus ce projet s'inscrit dans le cadre d'une production supplémentaire limitée de logements notamment pour les jeunes, les primo accédants, dont notamment des logements aidés y compris dans le bâti existant où les « dents creuses » du territoire communal. A noter qu'il y a une carence de logements sociaux.

Les conclusions motivées des 2 enquêtes sont en outre fournies par ailleurs dans le fascicule 2 séparé.

Le 03 août 2022

À Longpont sur Orge

Michel GARCIA

Commissaire enquêteur

