

Commune de  
**Corbreuse**  
Essonne

## Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER MODIFIE SUITE AU CONTRÔLE DE  
LEGALITE DU 26 MAI 2020



AVIS DES SERVICES ET ENQUÊTE PUBLIQUE

9

- ▶ Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 15 septembre 2017
- ▶ Arrêt du projet le 13 septembre 2019
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 02 janvier au 03 février 2020
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 mars 2020

PHASE :

**Approbation**

 **en perspective**  
urbanisme & aménagement

4bis rue Saint-Barthélémy - 28000 Chartres - TEL : 02 37 30 26 75  
courriel : agence@enperspective-urba.com

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil municipal  
du 13 mars 2020

approuvant l'élaboration du  
plan local d'urbanisme  
de la commune de Corbreuse

Le Maire,

**Serge CRINE**

Commissaire enquêteur  
25 rue Honoré de Balzac  
91220 Brétigny-sur-Orge  
06 17 31 11 66  
serge.crine@gmail.com

Brétigny-sur-Orge, le 06 février 2020

*Objet* : enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Corbreuse dans l'Essonne.





Commune de Corbreuse  
*Elaboration du Plan Local d'Urbanisme*  
*Enquête publique du 02 janvier au 03 février 2020*

**PROCES VERBAL**

**Observations portées par les PPA**

Pour ce qui concerne les Personnes Publiques Associées, la ville a reçu 12 courriers en réponse à sa demande pour avis sur le projet de PLU, qui ont été joints au dossier d'enquête publique.

La ville de Les Granges le Roi donne un avis favorable, en regrettant que l'Etat ne tienne pas compte des besoins locaux en matière de développement économique à vocation agroalimentaire en prévoyant une zone dédiée à la transformation des produits agricoles.

La Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires et RTE n'ont pas fait de remarques particulières et la Régie publique Eau Ouest Essonne a considéré qu'elle n'était pas concernée par le projet.

Les autres Personnes Publiques Associées ont émis soit un avis favorable avec un certain nombre d'observations, soit un avis défavorable. Les remarques, les observations ou les réserves sont reprises dans le tableau ci-dessous.

A noter que la Région Ile-de-France a répondu le 27 janvier 2020, plus de trois mois après la date d'envoi du dossier, pendant l'enquête publique. Compte tenu des observations qui se recourent avec d'autres avis, elle apparaît dans le tableau récapitulatif. Le Département de l'Essonne a, quant à lui, transmis son avis le 05 février 2020, après la clôture de l'enquête ; cet avis n'est pas repris dans le document de synthèse.

Commune de Corbreuse  
 Elaboration du Plan Local d'Urbanisme  
 Enquête publique du 02 janvier au 03 février 2020

## Observations des PPA

	Date	Nom	Observations	Réponse de la ville
1	14/11/19	DRAC Ile-de-France	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Manque les débords de périmètre de protection des monuments historiques de la commune de Sainte-Mesme sur le plan des servitudes,</li> <li>• Les OAP doivent pouvoir dialoguer entre elles et avoir les mêmes prescriptions communes,</li> <li>• OAP n°3 : manque des intentions urbaines,</li> <li>• Il est nécessaire de concevoir une seule OAP qui intègre les OAP n°2 et n°3 ainsi que l'espace public qui les connecte,</li> <li>• OAP n°2 : manque une définition des objectifs d'aménagement et la voie de desserte doit être traitée différemment d'une voirie routière,</li> <li>• OAP n°1 : pas de précision sur les objectifs d'aménagement et sur la qualité architecturale du futur projet, au regard de la proximité de l'église,</li> <li>• Sur l'ensemble des OAP, les principes d'aménagement n'explicitent pas les gabarits et les hauteurs ; il convient de préciser les intentions et les objectifs en terme d'intégration urbaine.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les éléments manquants seront ajoutés dans le dossier du PLU au stade de l'approbation</li> <li>- Une articulation entre les OAP sera recherchée afin de créer un dialogue entre les aménagements attendus.</li> <li>- les OAP n° 1 , 2 et 3 seront détaillées en fonction de points évoqués par l'architecte des bâtiments de France sans que ne soit remis en cause leurs contours et les principes généraux retenus ; elles auront toutefois des prescriptions architecturales communes.</li> <li>- les objectifs en terme d'intégration urbaine.(gabarit, hauteur) sont définies à partir des dispositions réglementaires du PLU des zones concernées (zones U et AU)</li> </ul>
2	31/10/19	SAGE Orge-Yvette	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégrer la nouvelle carte des zones humides,</li> <li>• Tenir compte de la présence d'un axe de ruissellement préférentiel situé sur l'OAP rue de l'Orme creux,</li> <li>• Modifier le débit de fuite sur cette OAP,</li> <li>• Utiliser des matériaux perméables dans l'aménagement des zones de stationnement,</li> <li>• Intégrer des mesures de protection spécifiques pour chaque périmètre des aires de captage d'eau potable.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La carte la plus récente des zones humides sera intégrée</li> <li>- Il sera tenu compte de la présence d'un axe de ruissellement préférentiel situé sur l'OAP rue de l'Orme creux,</li> <li>- Il n'est pas apporté de précision complémentaire pour le débit de fuite dans l'OAP de la rue de l'Orme Creux au stade du PLU mais ce-dernier sera précisé lors d'une étude hydraulique préalable à l'aménagement ( Dossier Loi sur l'eau) et quantifié par le pétitionnaire (aménageur ou lotisseur)</li> <li>- Il sera précisé que des matériaux perméables seront utilisés pour les zones de stationnement</li> <li>- Des mesures de protection spécifiques seront intégrées pour chaque périmètre des aires de captage d'eau potable.</li> </ul>

3	08/11/19	CDPENAF	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ne pas prolonger le site urbain, créé par la lisière des espaces boisés de plus de 100 ha au-delà du bâti existant,</li> <li>• Tout secteur à protéger en raison de son potentiel agronomique doit être classé en zone A,</li>   <li>• Augmenter la hauteur des constructions agricoles, fixée à 10 mètres dans le PLU,</li> <li>• Tenir compte du gabarit des engins agricoles lors du positionnement des emplacements réservés,</li> <li>• Il est inutile d'autoriser spécifiquement les sous-destinations liées à l'exploitation agricole,</li> <li>• Les constructions à destination de « restauration » et « hébergement » ne sauraient être autorisées en zone A,</li> <li>• Demande d'augmenter la densité de logements dans le secteur AU,</li> <li>• Sur le règlement, mettre en cohérence les valeurs d'extension et annexes des habitations existantes,</li> <li>• La commission demande de supprimer sur le règlement la mention de changement de destination des bâtiments en zone A, ou de matérialiser ces bâtiments sur le plan de zonage.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une correction du SUC (site urbain constitué) sera apportée en fonction de la réelle surface agglomérée</li> <li>- En ce qui concerne le classement en A, la ville n'est pas d'accord avec cette disposition : la zone cultivée située en vallée restera en zone N pour ne pas être rendue constructible, y compris pour les agriculteurs ! Cette disposition de classement en zone N n'empêche pas l'exploitation des terres et permet d'asseoir la lecture de la Trame verte et Bleue dans la vallée et la protection <b>absolue</b> de ce milieu.</li> <li>- La hauteur restera à 10 m pour les constructions agricoles classiques et les silos feront l'objet d'un caractère dérogatoire.</li> <li>- Des corrections seront apportées dans le règlement en fonction de ces demandes</li> <li>- De nouvelles approches seront faites afin d'optimiser le tissu bâti existant et les zones à urbaniser mais sans que cela ne modifie l'économie générale du projet.</li> <li>- Des corrections seront apportées dans le règlement et le plan de zonage en fonction de ces demandes</li> </ul>
4	14/10/19	ARS Ile-de-France	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les points de captage doivent être représentés sur le plan du réseau d'eau potable,</li> <li>• Respecter les prescriptions des arrêtés préfectoraux de DUP dans le cadre de l'urbanisation de la zone 1AU,</li> <li>• Veiller à la disposition des bâtiments dans cette même zone afin de préserver les zones calmes,</li> <li>• Modifier l'indicateur de suivi sur la thématique du bruit.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les points de captage seront représentés sur le plan du réseau d'eau potable</li> <li>- Les prescriptions des arrêtés préfectoraux de DUP dans le cadre de l'urbanisation de la zone 1AU seront respectées,</li> <li>- la disposition des bâtiments dans cette zone 1AU seront « précisés » afin de préserver les zones calmes,</li> <li>- l'indicateur de suivi sur la thématique du bruit sera modifié.</li> </ul>
5	19/11/19	Agricultures et territoires Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les circulations agricoles doivent être repérées sur les plans,</li> <li>• Les nouvelles constructions et aménagements urbains doivent être réalisés en collaboration avec la profession agricole pour ne pas perturber la circulation des engins agricoles,</li> <li>• Demande de fournir l'analyse sur le foncier mobilisable,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des compléments relatifs aux circulations agricoles seront apportés</li> <li>- Une concertation a été menée tout au long de la procédure avec toutes les personnes concernées par le devenir de la commune</li> <li>- L'analyse du foncier mobilisable sera intégré au rapport de présentation du PLU,</li> <li>- La hauteur restera à 10 m pour les constructions</li> </ul>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>Augmenter la hauteur des constructions agricoles, fixée à 10 mètres dans le PLU,</li> <li>Sur le secteur N, autoriser les exploitations forestières, compte tenu de l'importance des espaces boisés,</li> <li>Refus de l'utilisation de terres agricoles pour de nouveaux aménagements urbains, tels que les OAP,</li> <li>Demande que toutes les parcelles exploitées soient classées en zone A et non en zone N,</li> <li>Bien prendre en compte les gabarits agricoles dans le cadre des créations ou élargissement de voirie.</li> </ul>	<p>agricoles classiques et les silos feront l'objet d'un caractère dérogoaire.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les exploitations forestières seront autorisées en zone N,</li> <li>Le projet de développement ne porte pas que sur des terres agricoles !</li> <li>La zone agricole située en vallée restera en zone N pour ne pas être rendue constructible, y compris pour les agriculteurs. Cette disposition de classement en zone N n'empêchant pas l'exploitation des terres.</li> <li>Les gabarits agricoles ont été considérés dans le cadre des créations ou élargissement des voies.</li> </ul>
6	24/12/19	DDT Préfecture de l'Essonne	<ul style="list-style-type: none"> <li>Justifier la conformité au SDRIF pour ce qui concerne les besoins de logements, en perspective avec le foncier mobilisable,</li> <li>Sur l'OAP rue de l'Orme creux, le règlement risque de bloquer la possibilité d'atteindre les objectifs de réalisation de 25 à 30 logements,</li> <li><i>Les OAP doivent être plus précise et tenir compte de la richesse environnementale et patrimoniale de la commune,</i></li> <li><i>Les constructions à destination de « restauration » et « hébergement » ne sauraient être autorisées en zone A,</i></li> <li><i>Il est inutile d'autoriser spécifiquement les sous-destinations liées à l'exploitation agricole,</i></li> <li><i>Demande de supprimer sur le règlement la mention de changement de destination des bâtiments en zone A, ou de matérialiser ces bâtiments sur le plan de zonage.</i></li> <li><i>Sur le règlement, mettre en cohérence les valeurs d'extension et annexes des habitations existantes,</i></li> <li>Concernant la préservation des lisières des massifs boisés, les éléments de traduction des dispositions du SDRIF doivent être complétés et clarifiés,</li> <li>Pour les zones humides, une trame spécifique pourrait être utilisée sur les plans de zonage ; le règlement pourrait encadrer davantage les utilisations et occupations du sol.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La conformité au SDRIF sera plus explicitement justifiée,</li> <li>Le règlement sera relu et amendé si nécessaire afin que la possibilité d'atteindre les objectifs de réalisation de 25 à 30 logements soient atteints.</li> <li>Les OAP seront précisées afin de tendre à une optimisation du foncier mais tout en conservant les qualités du tissu bâti environnant (gabarit, hauteur,...)</li> <li>Les constructions à destination de « restauration » et « hébergement » ne seront pas autorisées en zone A,</li> <li>Sur le volet réglementaire, les points énoncés seront corrigés,</li> <li>Les dispositions du règlement concernant l'encadrement de la constructibilité des SUC (Sites Urbains Constitués) seront précisées afin de proscrire toute avancée vers le massif.</li> <li>La trame des zones humides sera revue afin d'être perceptible sur les plans de zonage.</li> </ul>
7	17/12/19	Fédération des Associations de Protection de l'Environnement de la Haute Vallée de l'Orge	<ul style="list-style-type: none"> <li>Avis défavorable sur la zone AUI, consommatrice de terres agricoles, située dans une zone humide probable sans mesure ERC et génératrice d'une nouvelle voie de desserte,</li> <li>Avis favorable sur la zone Ub en demandant que l'OAP intègre le corps de ferme et son jardin au cœur du village.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le tissu de centre bourg ne peut pas porter l'ensemble des besoins attendus en matière de croissance démographique sauf à densifier de façon très conséquente les îlots existants (par l'adoption de règles d'emprise et de hauteur très urbaines !). La municipalité n'y ait pas favorable ! Les zones IAU et IAUe seront donc maintenues.</li> </ul>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Avis favorable sur la zone Ua en signalant toutefois que l'OAP manque de précisions sur les aménagements,</li> <li>• Avis défavorable sur la zone 1AUe compte tenu de l'utilisation d'un terrain agricole,</li> <li>• Tenir compte des remarques faites en annexe sur le dossier technique du PLU.</li> </ul>	<p>-Les orientations dans l'OAP resteront générales. Les détailler risquent de les rendre trop contraignantes pour les particuliers et l'aménageur.</p> <p>-La zone 1AUe est nécessaire pour la nécessaire délocalisation de constructions techniques qui sont trop à l'étroit dans le tissu urbain du bourg.</p>
8	13/01/20	CCI Essonne	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans le règlement de la zone A, faire apparaître dans le PADD et sur le plan de zonage les bâtiments agricoles concernés par le changement de destination.</li> </ul>	<p>-Aucun bâtiment agricole n'étant concerné par un changement de destination, les précisions apportées dans le règlement et le Padd seront corrigées.</p>
9	27/01/20	Région Ile-de-France	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Justifier la nécessité de l'OAP n°4,</li> <li>• Les orientations relatives à la trame verte et bleue pourraient être transcrites dans une OAP thématique,</li> <li>• Le PADD n'aborde pas suffisamment la problématique des transports et déplacements,</li> </ul>	<p>-Les orientations dans l'OAP resteront générales. Les détailler risque de les rendre trop contraignantes pour les particuliers et l'aménageur.</p> <p>-Une OAP thématique pourra être faite sur la trame verte et bleue</p> <p>-Le Padd précisera la problématique des transports et déplacements.</p>

Commune de Corbreuse  
*Elaboration du Plan Local d'Urbanisme*  
*Enquête publique du 02 janvier au 03 février 2020*

## PROCES VERBAL

### Observations du public

Plusieurs personnes se sont déplacées en mairie, pendant les permanences, mais aussi en dehors, pour prendre connaissance du projet de PLU. Une personne, Madame Danièle MARDORET, 8 place des Montceaux, souhaitait avoir des informations sur le PLU et sur sa propriété, informations données par le commissaire enquêteur. Les autres personnes ont pu exprimer leur avis, soit oralement, soit en écrivant sur le registre, soit en y déposant une note ou un courrier. Sept d'entre elles ont utilisé la messagerie électronique, quelquefois en double d'une note déposée sur le registre.

Les remarques et observations sont reprises dans le présent tableau ; elles sont regroupées par thème pour permettre une réponse globale de la part de la ville.

### Observations générales sur le PLU

	Nom	Observations	Réponse de la ville
1	- Mr Stafford DAVISON 29 rue de l'Orme Creux - Association « Préservons Corbreuse »	Prendre en compte les logements vacants pour définir les besoins en logements sur la commune.	- La vacance a été considérée dans la prospective démographique.
2	- Association « Préservons Corbreuse » - Mr François DUCEPT 40 rue des Montceaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il existe des dents creuses, à privilégier, pour permettre les extensions du tissu urbain,</li> <li>• Avoir un plan de circulation sur l'ensemble de la commune,</li> <li>• Identifier les espaces et arbres remarquables sur la commune.</li> <li>• Etudier la possibilité de mettre une protection sur les bâtiments répertoriés,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les dents creuses ont été identifiées. L'analyse du foncier mobilisable sera intégré au rapport de présentation du PLU,</li> <li>- Le plan de la circulation n'est pas une des composantes du dossier de PLU. Toutefois sera ajouté un plan de circulation des engins agricoles afin de bien identifier les déplacements inhérents à cette activité.</li> <li>- Une identification des espaces (jardins,...) et des arbres remarquables sera complétée.</li> <li>- Une identification du bâti agricole ancien remarquable sera réalisé donnant lieu</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Quels sont les bâtiments agricoles qui doivent être réhabilités ?</li> <li>• Non respect du PADD en ce qui concerne l'étalement urbain et le mitage (terrains IAU et IAUe),</li> <li>• Préserver les espaces agricoles, maintenir les espaces verts, les jardins et les haies, sauvegarder le réservoir de biodiversité,</li> <li>• Réhabiliter le bâti existant.</li> </ul>	<p>à une protection de ces éléments au titre de l'article L151 19 du code de l'urbanisme</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les bâtiments agricoles qui seront identifiés sont les fermes et anciennes fermes du bourg.</li> <li>- Le Padd est respecté ; si celui-ci prône une gestion économe de l'espace, il ne renie pas les principes d'extension pour permettre le développement communal.</li> <li>- Bon nombre d'espaces naturels sont protégés (vallée, boisements majeurs et épars zones de jardins intérieurs au bourg,...) et le réservoir de biodiversité est ainsi pris en considération.</li> <li>- La réhabilitation du bâti existant n'est pas exclue mais dépend de l'intention des propriétaires privés.</li> </ul>
3	Mr François DUCEPT 40 rue des Montceaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Recenser les espaces disponibles au sein du village,</li> <li>• Veiller à la qualité des matériaux, aux styles et aux hauteurs des nouvelles constructions.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les dents creuses ont été identifiées. L'analyse du foncier mobilisable sera intégré au rapport de présentation du PLU,</li> <li>- Les hauteurs, les matériaux font l'objet de prescriptions précises dans les dispositions générales et le corps des zones U et AU du règlement</li> </ul>
4	Mr Sylvain BARBERY 43 rue d'Etampes	Regrette que les dents creuses ne soient pas répertoriées dans les documents.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'analyse du foncier mobilisable sera intégrée au rapport de présentation du PLU,</li> </ul>
5	Mr François ARCANGELI 6 rue des Montceaux	Des zones N cultivées devraient être classées en zone A.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La ville n'est pas d'accord avec cette disposition : la zone située en vallée restera en zone N pour ne pas être rendue constructible, y compris pour les agriculteurs. Cette disposition de classement en zone N n'empêchant pas l'exploitation des terres et permet d'asseoir la lecture de la Trame verte et Bleue dans la vallée et la protection totale de ce milieu.</li> </ul>

## Les OAP

### Généralités

	Nom	Observations	Réponse de la ville
1	- Association « Préservons Corbreuse » - Mr François ARCANGELI 6 rue des Montceaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les OAP ne sont pas assez détaillées,</li> <li>• Demande d'avoir un règlement plus précis sur leur aménagement (hauteurs, longueurs du bâti, toitures, matériaux, espaces verts, stationnement ...).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- les OAP n° 1, 2 et 3 seront détaillées en fonction de points évoqués par l'architecte des bâtiments de France sans que ne soit remis en cause les principes généraux retenus.</li> </ul>
2	Association « Préservons Corbreuse »	Regrouper les zones Ub et Ua pour une meilleure cohérence de l'aménagement.	Les zones Ua et Ub ont été établies en fonction des différentes typologies observées. La zone Ua correspond au bâti ancien qui s'organise de façon très différent du bâti

			contemporain et d'obédience pavillonnaire de la zone Ub
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mr Stafford DAVISON 29 rue de l'Orme Creux</li> <li>- Mr François DUCEPT 40 rue des Montceaux</li> <li>- Mme et Mr Bernard HOCHON</li> <li>- Association « Préservons Corbreuse »</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte l'instruction du gouvernement du 29 juillet 2019 relative à l'engagement en faveur d'une gestion économe de l'espace.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ceci n'est qu'une information. La ville en prend acte.</li> </ul>

### Zone 1AU rue de l'Orme Creux

	Nom	Observations	Réponse de la ville
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mr Stafford DAVISON 29 rue de l'Orme Creux</li> <li>- Association « Préservons Corbreuse »</li> <li>- Mme et Mr Claire et Alain UBELMANN 20bis rue de l'Orme Creux</li> <li>- Madame Marie-Geneviève FROIDEVAUX 20 rue de l'Orme Creux</li> <li>- Mr Martin RICHEROLLE 3 impasse du parc</li> <li>- Mr Baudoin BRIZET 32 rue de l'Orme Creux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cette OAP consomme des terres agricoles et des jardins qu'il convient de maintenir pour le caractère paysager du secteur, sachant qu'il s'agit d'une réserve de biodiversité ; de plus les terres agricoles sont exploitées en culture biologique.</li> <li>• L'artificialisation des sols entraînera un accroissement des inondations, dans une zone classée en zone humide probable.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La zone 1AU veillera à respecter une dimension environnementale (paysage, perméabilité des sols,...)</li> <li>- La surface de la zone AU est symbolique ; dans tous les cas, une gestion des eaux pluviales sera finement étudiée et donnera lieu à des aménagements spécifiques sur l'espace public et amènera une gestion des eaux de pluie à la parcelle.</li> <li>- La présence de zone humide n'est en rien liée au risque inondation. Il s'agit de problématique distincte !</li> </ul>
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mr Stafford DAVISON 29 rue de l'Orme Creux</li> <li>- Association « Préservons Corbreuse »</li> <li>- Mr Martin RICHEROLLE 3 impasse du parc</li> <li>- Mr et Mme Anne et Alexandre PROT 17 rue de l'Orme Creux</li> <li>- Mr Baudoin BRIZET 32 rue de l'Orme Creux</li> </ul>	<p>La réalisation d'un programme de logements et la transformation de la ruelle au Coq entraîneront un afflux de circulation sur la rue de l'Orme Creux, déjà chargée et accidentogène, avec un futur carrefour dangereux. Un plan de circulation sur le secteur est souhaitable.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'aménagement de la zone 1AU donnera lieu à la mise en place d'une voirie mixte, partagée et apaisée (principe de la zone 30),</li> <li>- Un plan de circulation sera étudié au préalable de l'aménagement et permettra d'évaluer le caractère de dangerosité du carrefour et des principes d'aménagement à retenir.</li> </ul>
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Association « Préservons Corbreuse »</li> <li>- Mr Martin RICHEROLLE 3 impasse du parc</li> <li>- Mr Baudoin BRIZET 32 rue de l'Orme Creux</li> </ul>	<p>L'OAP est située dans le périmètre de protection de l'église. Il n'y a pas dans la présentation de l'OAP suffisamment de précisions sur la qualité des bâtiments et sur les conséquences de l'aménagement (suppression de ruelles, de jardins, de murs en meulière, ...).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le cône de vue vers l'église sera pris en considération</li> </ul>

4	- Mme Marie PIOCH 2 rue du Clos de Coignières - Mr François DUCEPT 40 rue des Montceaux	Il manque des précisions sur le projet, le programme et sur les délais de réalisation.	- Aucun échéancier ne peut être présenté au stade du PLU. Cela dépend du caractère opérationnel retenu
5	- Madame Marie-Geneviève FROIDEVAUX 20 rue de l'Orme Creux - Mr et Mme Anne et Alexandre PROT 17 rue de l'Orme Creux	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La transformation en voirie de la ruelle au Coq entraîne la fragilisation des bâtiments anciens.</li> <li>• La ruelle actuelle participe au calme de la zone, perturbé par une nouvelle circulation.</li> </ul>	- Des dispositions propres et préalables à ce type d'aménagement seront prises en amont de tous travaux.
6	Madame Marie-Geneviève FROIDEVAUX 20 rue de l'Orme Creux	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Demande que les deux parcelles 116 et 56 soient classées en zone Uj.</li> </ul>	- Ces parcelles conserveront leur statut de zone AU mais seront paysagées de façon qualitative dans le cadre de l'aménagement général.

### Zone Ub – Ruelle des Champs

	Nom	Observations	Réponse de la ville
1	Mr Stafford DAVISON 29 rue de l'Orme Creux	La réalisation de logements et de parkings va à l'encontre du PADD qui présente la volonté de préserver la biodiversité.	- Il n'y a pas de contradiction avec les orientations générales du Padd. La biodiversité peut être préservée avec le projet présenté.
2	Mr Jean-Michel PREVOT 34 rue de l'Orme Creux	Propose que le stationnement soit de type longitudinal le long de la nouvelle opération pour éviter les véhicules ventouses, les squats, et pour garantir la propreté des lieux.	- Toute option d'aménagement est à ce stade prématurée. Le parti d'aménagement retenu en ce qui concerne l'organisation du stationnement sera fonction du choix du promoteur. Dans tous les cas, la ville sera associée au projet d'aménagement et autorisera ou refusera les grands principes de ce dernier.
3	Association « Préservons Corbreuse »	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La ferme Richerolle n'est pas insérée dans l'OAP et devrait l'être,</li> <li>• Il n'y a pas d'accès prévu par la rue de l'Orme Creux,</li> <li>• Maintenir la ruelle dans son état,</li> <li>• Déplacer le parking derrière la ferme ou dans la cour.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La ferme Richerolle n'est pas dans l'OAP et évoluera de façon distincte.</li> <li>- Les grandes composantes de l'OAP donnent les réponses à ces questions</li> <li>- Le parking prévu restera à l'endroit où il est proposé.</li> </ul>

## Zone Ua – rue de l’Orme et rue des Ecoles

	Nom	Observations	Réponse de la ville
1	Mr Stafford DAVISON 29 rue de l’Orme Creux	Refus de la densification sur d’anciennes terres agricoles, d’autant que l’OAP est imprécise et ne prend pas en considération l’environnement des bâtiments anciens,	- L’OAP sur le secteur de la rue de l’Orme Creux et la rue des Écoles prend corps sur la zone AU nécessaire à l’accueil de nouveaux arrivants sur la commune de Corbreuse. Elle pourra néanmoins être plus explicite afin que soit pris en compte l’environnement du bâti ancien existant.
2	Association « Préservons Corbreuse »	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L’OAP est incomplète, pas d’emplacement des logements ni la taille, rien sur la cohérence avec le bâti existant en particulier avec l’église et la préservation du caractère rural du village,</li> <li>• Demande le maintien de la grange située à l’angle des rues des Ecoles et de l’Orme Creux.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le degré de précision apportée dans l’OAP est volontaire. Il est prévu une mixité d’usage et donc une variété de typologie dans les logements. Mais au stade du PLU, il paraît délicat de préciser plus avant le caractère programmatique, la taille et l’emplacement des logements. Les orientations déclinées n’empêchent en rien la cohérence avec le bâti existant, la relation visuelle avec l’église !</li> <li>- Le devenir de la grange située à l’angle des rues des Écoles et de l’Orme Creux n’est pas fixé. Elle peut être soit conservée, soit démolie et remplacée. La ville n’a pas souhaité se montrer trop impérative dans ce contexte et laisse à l’aménageur le soin de faire un choix en fonction d’une réalité économique.</li> </ul>
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mme Muriel HELIX 1 rue des écoles</li> <li>- Mme Isabelle GRANGER 3 rue de Beauce 91410 Sainte-Escobille</li> <li>- Mme Sandrine GRANGER</li> <li>- Mme Marie-Françoise et Mr Gérard GRANGER 1 rue des écoles</li> <li>- Indivision GRANGER 31 bis rue de l’Orme Creux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La famille GRANGER s’oppose à l’inscription d’une OAP sur ses propriétés. Elle considère que c’est la famille la plus touchée par le nouveau PLU et que cette décision a été prise sans concertation ni communication.</li> <li>• Au regard du parcellaire, les bâtiments situés sur les parcelles 1292, 1294 et 1295 sont étroitement liés par la distribution des fluides qui sont uniques pour l’ensemble, par les entrées/sorties communes et par la zone de stationnement ; l’aménagement futur mettra en cause ces continuités,</li> <li>• La parcelle 1293 est scindée en deux parties, pourquoi ?</li> <li>• Enlever de l’OAP les parcelles B795 et 840 sachant qu’un permis de construire a été accordé à proximité et qu’il fait l’objet d’un recours.</li> <li>• Pas de précisions sur le type d’aménagement à terme (coût de la voirie, entrées imposées, parking imposé, nombre de logements imposé et sur dimensionné),</li> <li>• Les textes réglementaires en matière de stationnement ne sont pas respectés.</li> <li>• Refus de la nouvelle voirie à l’intérieur du terrain.</li> <li>• Le rayon de protection de 500 mètres autour de l’église est-il maintenu ?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L’OAP concerne un terrain en déshérence sur lequel il convient d’intervenir. Les études du PLU ont donné lieu à une concertation et une communication (articles, deux réunions publiques,...)</li> <li>- Les OAP sont établies par rapport au contenu des terrains et non aux aspirations de propriétaires. Elles concourent à servir l’intérêt général.</li> <li>- Les dimensions techniques existantes sur les terrains concernés pourront être reprises lors de l’aménagement</li> <li>- Le périmètre de cette OAP restera en l’état ; il a d’ailleurs été ajusté afin de ne pas « contredire » trop fortement certains projets privés récents.</li> <li>- Le parti pris urbain et architectural sera précisé par l’aménageur au-delà du caractère programmatique édicté dans le dossier de PLU.</li> <li>- Les règles de stationnement seront respectées, tout comme les règles de giration pour les véhicules.</li> <li>- Enfin, le périmètre de protection de 500 mètres autour de l’église est maintenu.</li> </ul>

4	LVI Avocats associés	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aucun accord n'a été donné par la famille pour cette opération,</li> <li>• Demande l'exclusion de ces parcelles de l'OAP, sachant que la famille est propriétaire de l'ensemble des terrains et peut réaliser elle-même une opération de construction,</li> <li>• Les choix doivent être expliqués et justifiés dans le rapport de présentation ; le rapport est insuffisant sur cette question,</li> <li>• L'OAP est subordonnée à la libération du site et contraire à la législation et à la réglementation de l'urbanisme, et ne peut donc être proposée,</li> <li>• Les avis de l'Etat ne sont pas fondés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le PLU conçoit un projet d'aménagement pour l'intérêt général de la commune. Le projet n'est pas établi à partir de la somme des intérêts particuliers.</li> <li>- Le principe d'une OAP n'empêche en rien les propriétaires privés de réaliser par eux-mêmes un projet d'aménagement. Elle précise simplement le caractère programmatique de l'aménagement.</li> <li>- Si la justification du projet semble peu explicite dans le rapport, elle sera précisée afin que les enjeux du projet soient mieux appréhendés.</li> <li>- L'OAP vise à définir des intentions d'aménagement sur un secteur donné, elles ne préfigurent pas un caractère opérationnel.</li> <li>- Pas de commentaire sur le fait que les avis de l'État ne sont pas fondés !!!!</li> </ul>
---	----------------------	---	--

### Zone 1AUe – rue Potin et rue des Montceaux (emplacement réservé n°4)

	Nom	Observations	Réponse de la ville
1	- Mr Stafford DAVISON 29 rue de l'Orme Creux - Association « Préservons Corbreuse » - Mr Jean HOUSSINOT 38 rue des Montceaux - Mme et Mr Bernard HOCHON - Mme Cathy et Mr Michaël GRIFFARD 6 rue Potin - Monsieur François DUCEPT 40 rue des Montceaux - Mme Marielle et Mr Pierre CAILLEAUX 7 allée de la Gambade - Mme Annie et Mr Jean-Pierre CHABRIER 36 rue des Montceaux - Monsieur Sylvain BARBERY 43 rue d'Etampes - Mme Martine et Mr Yvon SMOLJANOVIC 35 rue de Montceaux - Mme et Mr Jean-Paul TRICQUET 37 rue des Montceaux - Mr François ARCANGELI 6 rue des	<p><u>Implantation de l'équipement public</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver les terres et les activités agricoles,</li> <li>• Il s'agit d'un espace lié à une réserve naturelle pour la faune sauvage,</li> <li>• Il convient de sauvegarder le réservoir de la biodiversité.</li> <li>• Cet emplacement réservé pour un équipement public n'a pas été évoqué lors de la concertation ; il n'est pas défini, ni dans son usage, ni dans ses caractéristiques,</li> <li>• Si l'équipement public retenu est la construction des ateliers municipaux, le choix du site n'est pas judicieux ; il n'est pas logique de convertir une zone naturelle en zone dédiée à des activités industrielles, zone existante sur le territoire de la commune,</li> </ul> <p><u>Le projet</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il n'y a pas de précision sur le type de construction, la forme et la qualité, l'accessibilité, le stationnement, la circulation, le paysage,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cette zone se développe sur une terre de culture mais dans la continuité des infrastructures viaires de la commune.</li> <li>- Cette zone ne semble pas liée à une réserve naturelle. Pas davantage que n'importe quelle zone libre de toute occupation de la commune</li> <li>- La création d'un équipement ne contredira pas le réservoir de biodiversité. La partie contiguë au massif forestier sera aménagée simplement pour une aire de stationnement et de l'entreposage.</li> <li>- Cet aménagement a été présenté lors de la concertation et plus spécifiquement lors du débat sur les orientations générales du PADD en conseil municipal.</li> <li>- Le site ne sera pas dédié à des activités industrielles. Son aménagement permettra la libération de locaux sur la partie intérieure du bourg qui pourront être destinées à des usages commerciaux.</li> <li>- Le type, la forme, la qualité de la future construction respecteront les dispositions réglementaires du PLU.</li> </ul>

	<p>Montceaux - Mr Baudoin BRIZET 32 rue de l'Orme Creux</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le coût d'un équipement public sur cette zone naturelle dont une moitié de la surface est inconstructible est important et injustifié.</li> </ul> <p><u>Constructibilité et environnement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La zone constructible est réduite compte tenu de la lisière des 50 m d'un massif boisé,</li> <li>La proximité de bâtiments résidentiels et d'équipements comme le haras ou la maison de retraite est en contradiction avec le projet,</li> <li>Le périmètre de protection de l'église suppose des constructions en accord avec l'architecture proche,</li> <li>L'utilisation du terrain pour des dépôts n'est pas souhaitable, eu égard à la qualité du paysage.</li> </ul> <p><u>Circulation – sécurité – nuisances</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le secteur est actuellement un lieu de promenade menant à l'espace boisé, qui peut être mis en cause par une nouvelle circulation, en particulier de poids lourds,</li> <li>Des nuisances sonores seront engendrées par le nouvel équipement.</li> </ul>	<p>Le volet économique d'un tel projet n'est pas du ressort du PLU.</p> <p>La zone constructible est réduite mais la bande des 50 mètres « non aedificandi » pourra être affectée à des occupations comme le stationnement des véhicules,...</p> <p>Le projet de PLU se fonde sur une mixité d'usages tant que ces derniers ne génèrent pas de nuisances pour leur environnement</p> <p>Le périmètre de l'église n'empêche en rien la mixité d'usages et l'amenée de constructions autres que résidentielles,</p> <p>Le caractère de dépôt sera limité. Par ailleurs, il est possible d'encadrer la présentation de cet entreposage.</p> <p>La rue Potin est déjà utilisée et fréquentée par les utilisateurs et les visiteurs se rendant au haras. La circulation inhérente au projet n'impactera donc pas davantage la quiétude des passants. (passage de 5/6 véhicules par jour supplémentaire)</p> <p>Les nuisances sonores sont encadrées par des dispositions réglementaires. Toute activité bruyante sera dès lors encadrée.</p>
--	---	--	---

## La zone Uj

	Nom	Observations	Réponse de la ville
1	Mr Luc PORTHAULT la ferme de Valence 78720 Dampierre	<ul style="list-style-type: none"> <li>A quoi correspond la zone Uj sur ses parcelles dont la limite est difficilement repérable compte tenu de l'épaisseur du trait sur le plan de zonage ?</li> <li>Sur la parcelle 254 la délimitation du zonage entre Ne et UB n'est pas précise, compte tenu de l'épaisseur du trait de délimitation,</li> <li>Demande que l'ensemble de sa propriété soit classée en zone Ub, qui entraîne la suppression de la zone A pour les parcelles S110 et S251 et la suppression de la zone Uj.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La zone Uj correspond aux espaces de jardin les plus remarquables. Leur contour pourra être précisé et leur limite affinée.</li> <li>La limite sera revue à cet endroit</li> <li>L'emprise du jardin sera revue en fonction de sa réelle existence.</li> </ul>

2	Mr Yvon SMOLJANOVIC 35 rue de Montceaux	Demande que la limite de la zone Uj soit modifiée en « tirant en ligne droite » et en limite du champ, comme pour les parcelles voisines.	- La correction sera apportée
3	Mme Marie PIOCH 2 rue du clos de Coignières	Que devient le terrain classé en zone Uj à l'intérieur de l'îlot ?	- La zone Uj de jardins sera rectifiée en fonction de la réelle emprise du jardin constatée.

### Autres observations

	Nom	Observations	Réponse de la ville
1	Mr Stafford DAVISON 29 rue de l'Orme Creux	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Compléter l'article 5.2 chapitre 4 du rapport de présentation,</li> <li>• Compléter l'article 7 chapitre 3 du rapport de présentation.</li> </ul>	- Le rapport sera complété
2	Mr Luc PORTHAULT la ferme de Valence 78720 Dampierre	Il est fait état par le SAGE Orge-Yvette d'une zone humide probable ; il s'agirait pour lui d'une ancienne mare qui a été comblée en 1963 ; demande la suppression de cette inscription.	- La carte du SAGE est maintenue en l'état
3	Mr Bobby DIOT 60 rue de l'Orme Creux	L'assainissement est insuffisant en capacité d'évacuation pour limiter les inondations, en EU et en EP.	- Beaucoup de travaux ont été réalisés ou sont en cours. Un schéma directeur d'assainissement est en cours d'élaboration.
4	- Mme Claire BARBERY Montreuil 93 - Mme Claudine BARBERY 4 rue des Montceaux, - Mr Sylvain BARBERY 43 rue d'Etampes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelle n°875 : pourquoi un classement en zone A, alors qu'elle était classée en zone UA sur l'ancien POS et qu'elle n'est plus utilisée par un exploitant agricole ? A passer en zone Ua,</li> </ul>	- Avis favorable : passage de la parcelle 875 en zone Ua
5	Mr Rémi MACHAULT 24 rue de Montceaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La limite des 50 mètres en lisière du massif forestier devrait être inscrite en traits pointillés,</li> <li>• Les parcelles 76 et 77 – chemin de la Gambade – font partie de la zone urbaine constituée et sont viabilisées. Elles sont impactées par la limite de protection avec des passages supérieurs à 50m ; demande de revoir cette limite et de laisser la constructibilité des parcelles.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Avis favorable</li> <li>- Inscrites en zone Ub et en site urbain constitué de la marge de protection de la lisière du massif forestier, ces parcelles sont constructibles</li> </ul>
6	Mr Sylvain BARBERY 43 rue d'Etampes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Corbreuse est une commune agricole, il convient de ne pas toucher aux espaces agricoles,</li> </ul>	Le ville est consciente du caractère agricole de son territoire mais a besoin d'un développement. Le projet consomme en ce sens le minimum de terres agricoles

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour la construction de nouveaux logements, prévoir des logements type T4 plutôt que des studios ou T2 préconisés par la DDT.</li> </ul>	La définition des types de logements revient à l'initiative privée
7	Mr Louis DEJEAN Maire honoraire	Regrette la suppression de la réserve de voirie qui permettait de prolonger la rue du Clos de Coignières.	les créations de liaisons douces sont reprises au PADD et correspondent à des principes de cheminement réalisables à court et moyen terme.
8	Mme Nelly LE HETET	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faire déboucher la rue Saint Périer sur la rue des Entrepreneurs,</li> <li>• Mettre les deux grandes artères de circulation du village en sens unique chacune.</li> </ul>	Le plan de circulation n'est pas du ressort du PLU
9	Mme Solange TRUBUIL veuve PORTHAULT ferme de Valence 78720 Dampierre en Yvelines	La carte des zones humides avérées ou probables n'est pas conforme à la réalité et doit être corrigée.	La carte des zones humides du rapport de présentation est la cartographie des zones humides avérées et probables du SAGE Orge-Yvette. La zone Nzh au plan de zonage a été établie au regard de cette information.
10	Indivision GRANGER 31 bis rue de l'Orme Creux	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Demande que la parcelle Y21, lieudit « les « chiffres » soit constructible,</li> <li>• Emplacement réservé n°2 : qui va entretenir les haies ?</li> <li>• Parcelles Z17 et Z18 : demande d'urbanisation à terme.</li> </ul>	Avis défavorable : ces terrain resteront en zone agricole. Ces demandes vont à l'encontre des dispositions nationales de limitation de consommation des espaces agricoles.



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'ESSONNE

ARRIVEE DATE 15/11/2019  
VISA DU MAIRE  
ACTION  
.....  
QUI  
CLASSEMENT  
.....

Evry-Courcouronnes, le 14 novembre 2019

Direction régionale  
des affaires culturelles d'Ile-de-France

Unité départementale de l'Architecture  
et du Patrimoine de l'Essonne

Affaire suivie par : Stéphanie THILLEUL

Service : UDAP 91  
Tél : 01 69 91 95 10  
Courriel : [udap.91@culture.gouv.fr](mailto:udap.91@culture.gouv.fr)

Réf : 20191411\_Corbreuse\_avis PLU arrêté  
P.J. : -  
Copie : DDT / STP / BPT sud

L'architecte des bâtiments de France  
Adjointe au chef de l'UDAP  
de l'Essonne

à

Monsieur le Maire de Corbreuse  
Mairie de Corbreuse  
Rue des Ecoles  
91410 CORBREUSE

Objet : Avis sur PLU arrêté

Dans le cadre de la révision du PLU de la commune de Corbreuse vous sollicitez l'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.

Rappel des espaces protégés sur la commune de Corbreuse :

- l'église Notre-Dame inscrite au titre des monuments historiques par arrêté du 02/12/1950 génère un périmètre de protection de 500 mètres,
- débords du périmètre de protection de la fontaine de Sainte-Mesme (78), monument historique classé par arrêté du 17/09/1952,
- débords du périmètre de protection du Château de Sainte-Mesme (78), monument historique partiellement classé et inscrit par arrêté du 27/07/1987
- débords du périmètre de protection du Manoir de Sainte-Mesme (78), monument historique partiellement inscrit par arrêté du 22/11/1985
- débords du périmètre de protection de l'église de Sainte-Mesme (78), monument historique inscrit par arrêté du 22/01/1986.

Il est à noter que les débords de périmètre de protection des monuments historiques de la commune de Sainte-Mesme ne sont pas mentionnés sur le plan des servitudes d'utilité publique de la commune.

Vous trouverez ci-dessous les observations que je peux émettre à propos de la révision du PLU.

Le PLU propose la mise en place de quatre OAP, dont trois situées en cœur de commune. Les documents ne permettent pas de lire une articulation entre ces trois espaces de projets qui nécessitent pourtant de dialoguer et de prévoir une articulation globale. Les questions d'accès, de stationnements, de revalorisation du bâti existant et de paysage sont communes à

ces trois sites articulés autour de la rue de l'Orme creux et il est nécessaire de porter une vision globale des futurs projets qui impacteront cette rue historique de la commune.

L'OAP 3 (rue de l'Orme et rue des Ecoles) prévoit une densification de parcelles en cœur d'îlot. En indiquant uniquement des principes de desserte et de bandes paysagères, elle ne permet pas de cadrer la forme urbaine et architecturale à développer pour s'inscrire en cohérence avec l'existant dans le cadre d'un projet de densification. Il manque des intentions urbaines (un parti pris) à cette OAP.

L'angle de la rue de l'Orme creux et de la rue des Ecoles est un point stratégique : la grange située au sein de l'OAP 3 est un élément de « petit patrimoine » de la commune qu'il convient de préserver et de rénover. Ce bâtiment mérite d'être fléché comme un bâtiment d'intérêt à réhabiliter. Des projets sont également apparemment en cours de réflexion par la commune sur la parcelle 223 (ferme Richerolle - rue de l'Orme creux) et méritent d'être intégrés à l'OAP 2 (ruelle des Champs). Émerge dès lors la nécessité de concevoir une seule OAP plus large qui intègre les OAP 2 et 3 ainsi que l'espace public qui les connecte, afin de hiérarchiser les enjeux d'accès, de requalification du bâti existant et de définition des nouveaux espaces à bâtir.

L'OAP 2 ruelle des Champs ne permet pas d'établir un projet ancré dans le site. Le caractère paysager et naturel du site n'est pas valorisé : il est nécessaire de définir les éléments qui participent à l'identité et le caractère rural de ce site et de les valoriser (murs, haies,...). Le dessin de la desserte des parcelles induit une voie routière (non adaptée à ce site) qui mérite d'être pensée dans une perspective plus large, notamment en connexion avec l'OAP 3. Un traitement plus qualitatif qu'une voie de desserte doit être imaginé et cadré dans l'OAP. En l'état cette OAP obère la valorisation d'un site aux fortes valeurs naturelles et paysagères, à proximité directe avec le centre ancien.

L'OAP 1 rue de l'Orme creux s'étend sur 1.75 ha mais le projet est extrêmement peu précis et ne permet pas d'encadrer un développement exemplaire absolument nécessaire sur un site en limite de l'enveloppe urbaine. Les terrains offrent une perspective majeure sur le grand paysage à l'ouest et sur le paysage urbain, notamment le clocher de l'église, à l'est. C'est un site aux qualités paysagères et naturelles majeures (ouverture sur le grand paysage, situation pivot entre le grand paysage et le centre bourg, zone humide avec d'anciennes mares) et l'OAP qui ne se caractérisent que par un principe de desserte et la matérialisation de quelques bandes paysagères ne permet pas d'établir des objectifs de développement urbain de qualité. La barrière végétale prévue le long du chemin agricole est en contradiction avec le paysage existant très ouvert.

Il est nécessaire de remettre en perspective les raisons du souhait de l'urbanisation de ce site au regard de toutes les valeurs naturelles qui poussent à le préserver de l'urbanisation.

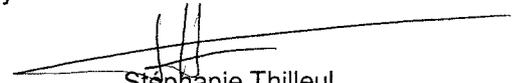
L'OAP rue Potin et rue des Montceaux se situe en limite d'enveloppe urbaine, à proximité d'un tissu pavillonnaire, et prévoit la construction d'équipements publics. Ceux-ci ne pourront être envisagés que s'ils développent un vocabulaire architectural particulièrement soigné pour s'insérer en cohérence avec le tissu voisin. Le gabarit devra être limité, les implantations devront être précisées et il conviendra de vérifier depuis des vues lointaines vers la commune que les futures constructions ne ferraient pas barrage à la perception du noyau urbain. Cette OAP mérite d'être précisée pour intégrer ces éléments.

De manière générale, les OAP ne permettent pas de porter un projet compréhensible ni d'anticiper la création de projets intégrés à l'espace bâti alentour. Il convient de préciser les intentions et les objectifs en terme d'intégration urbaine. Les principes d'aménagement n'explicitent jamais les gabarits et les hauteurs qu'il convient de développer. Cela permettrait de rendre les OAP plus intégrées au contexte.

Les OAP sont des outils de définition d'un projet. Elles doivent permettre de porter la vision à terme de l'aménagement d'un site en définissant l'articulation urbaine au sein d'un contexte bâti existant, la qualité des constructions, la qualité des espaces non bâtis, la valorisation des caractéristiques du site (caractéristiques naturelles, paysagères, architecturales et urbaines au sein de la commune). Les OAP proposées dans le cadre de la révision du PLU de Corbreuse méritent d'être retravaillées sur les points suivants :

- repérage des valeurs naturelles et paysagères et mise en évidence de celles-ci comme des éléments majeurs de tout projet,
- définition des caractéristiques urbaines et architecturales propres à chaque site, et/ou dans une vision globale pour le centre-bourg, pour une intégration en cohérence avec le tissu existant,
- mise en évidence de principes qualitatifs majeurs pour les nouveaux accès et espaces de stationnement afin de réduire au maximum l'impact de ceux-ci. Il s'agit de s'inscrire dans une démarche environnementale vertueuse et de valoriser les qualités paysagères de la commune,
- repérage des cônes de vues à préserver,
- repérage des bâtiments qui participent à l'identité patrimoniale du centre bourg, à conserver et réhabiliter.

L'architecte des bâtiments de France  
Adjointe au chef de l'UDAP de l'Essonne



Stéphanie Thilleul



---

## AVIS DE LA COMMISSION LOCALE DE L'EAU DU SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DE L'ORGE-YVETTE

DOCUMENT n°91-2019-PLU-008 DU 31 OCTOBRE 2019

---

Au titre de l'approbation du SAGE révisé par arrêté inter-préfectoral en date du 02 juillet 2014 et suivant le décret n°2006-880 du 17 juillet 2006, la CLE du SAGE Orge-Yvette se doit d'émettre un avis sur les projets impactant la ressource en eau et les milieux aquatiques associés.

**OBJET DE L'AVIS DE LA CLE DU SAGE :**

**Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) – Commune de Corbreuse**

### Consultation de la CLE du SAGE Orge-Yvette

Les documents d'urbanisme tels que les PLU doivent être compatibles avec les exigences règlementaires du SAGE Orge-Yvette, qui précise localement les enjeux à prendre en compte. Ainsi, au regard des problématiques liées notamment à la préservation des zones humides et à la gestion des eaux pluviales, la CLE peut être consultée lors de l'élaboration ou la révision des PLU, mais aussi lors des projets d'urbanisme impactant la ressource en eau et les milieux aquatiques.

Par ailleurs, la CLE souligne que la cellule d'animation a mis et met à disposition de la commune un « **Guide de mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le SAGE Orge-Yvette** », disponible sur le site internet (onglet publication). Les dispositions citées dans ce guide doivent être mentionnées dans les documents du PLU.

Concernant l'élaboration du PLU de Corbreuse, la CLE a bien été consultée dans le cadre de la réunion des personnes publiques associées du mercredi 13 mars 2019, mais elle n'a pas pu se rendre disponible pour assister à cette réunion. Un premier avis de la CLE du SAGE, sur la base des éléments provisoires transmis, avait été envoyé à la commune en date du 13 avril 2019.

Cet avis n°2 intervient dans le cadre de l'élaboration **du PLU de la commune de Corbreuse**. Les éléments transmis pour avis dans le courrier du 07 août 2019 concernent l'ensemble des pièces du PLU, à savoir les documents suivants :

- Le Rapport de présentation
- Le PADD
- Les OAP
- Le Règlement
- Les éléments remarquables
- Les plans de zonages
- Les pièces graphiques & écrites
- Les annexes Sanitaires & diverses

## Analyse de la compatibilité du PLU avec le SAGE Orge-Yvette

Dans un cadre général, les documents du PLU doivent faire mention des dispositions du SAGE en détaillant les principales exigences de compatibilité.

Le présent dossier a été étudié par la CLE du SAGE qui émet un **avis Favorable** du projet de PLU avec le SAGE Orge-Yvette. Toutefois, la CLE du SAGE invite la commune à tenir compte des préconisations développées dans le présent avis :

### Rapport de présentation :

Les thématiques « zone humide, TVB, mares, gestion des eaux pluviales et assainissement, aires d'alimentation en eau potable » sont clairement identifiées et développées dans le rapport de présentation.

Pour information, **la réglementation en matière de caractérisation des zones humides a évolué depuis le 24 juillet 2019**, Afin de clarifier la définition des zones humides, un amendement au projet de loi de création de l'Office français de la biodiversité (OFB) a été présenté le 2 avril 2019. Avec la promulgation de la LOI n°2019-773 du 24 juillet 2019 la définition des zones humides présentée au 1° du I de l'article L211-1 du Code de l'environnement devient :

*La prévention des inondations et la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, **ou dont** la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ;*

Le recours aux critères redevient donc **alternatif**.

### PADD & OAP

Le PADD traduit bien le souhait de la commune de coupler, préservation des zones naturelles et agricoles avec son développement urbain. Ainsi, il tient compte de l'ensemble des thématiques du SAGE (Zones humides, Trames Vertes et Bleues, Cours d'eau, Zone d'expansion des Crues, Eau potable, Gestion des eaux pluviales à la parcelles, 0 Rejet, ...).

Les OAP portées par la commune sont cohérents et compatibles avec les objectifs du PADD. La CLE souhaite néanmoins faire une recommandation dans le cadre de l'OAP 1AU Rue de l'Orme Creux.

- ➔ La CLE du SAGE recommande que la commune tienne compte de la présence d'un axe de ruissellement préférentiel situé sur cette OAP en essayant autant que possible d'intégrer cet axe dans le projet d'aménagement. Par exemple, aménager des noues d'infiltration pour gérer les eaux pluviales des bâtiments ou habitations au droit de l'axe de ruissellement.
- ➔ Le CLE du SAGE fait remarquer que le débit de fuite indiqué dans l'OAP correspond à celui du SDAGE soit 2L/s/ha alors que celui du SAGE Orge-Yvette, plus contraignant, a été fixé à 1,2L/s/ha pour une pluie de référence de 50mm en 12 heures. La CLE du SAGE souhaite que la commune modifie le débit de fuite indiqué.

### Plan de zonage et règlement écrit du PLU

Le plan de zonage identifie les zones humides avérées du SAGE dans des enveloppes spécifiques (au sein de la légende) et dans un zonage particulier « Nzh, Nzhi » permettant ainsi de préserver ces milieux (constructions, affouillements...) mais également de faciliter la restauration de ces milieux.

La commune a inscrit les zones humides de la cartographie provisoire du SAGE dans son règlement graphique.

La CLE du SAGE informe la commune que la cartographie des zones humides a évolué très légèrement sur la commune de Corbreuse depuis la validation de l'étude Zones Humides du SAGE. Les modifications engendrées par cette actualisation n'ont pas un impact fort puisque la nouvelle zone humide identifiée comme avérée est déjà classée en zone N et EBC ainsi qu'en partie en indice i, ce qui lui procure une protection suffisante. Seule la question de l'entretien de cette zone pourra être rendu plus complexe avec le classement actuel.

Aussi la CLE du SAGE transmet pour information et ci-possible intégration dans les documents du PLU, la cartographie des zones humides actualisées du SAGE.

- La cartographie du SAGE ayant évolué suite à la validation de l'étude zones humides, la CLE du SAGE informe la commune afin que cette dernière puisse, le cas échéant, intégrer la carte actualisée des zones humides transmises en pièce jointe du présent avis.

Concernant les préconisations de matériaux et revêtement pour les zones de stationnement dans le règlement la CLE du SAGE souligne que les consignes et indications données afin d'éviter l'imperméabilisation des sols ne concernent que les zones N. La CLE du SAGE suggère à la commune de préconiser également pour les autres zonage l'utilisation de matériaux non perméables préférentiellement.

- La CLE du SAGE incite la commune à préciser dans son règlement l'utilisation préférentiellement selon les contraintes rencontrées de matériaux perméables dans l'aménagement des zones de stationnement et à citer des exemples.

Concernant les Aires d'Alimentation de Captage d'eau potable, le règlement ne fait état d'aucune mesure de protection spécifique. Les deux aires présentes sur la commune sont situées en zone agricole, la CLE du SAGE s'interroge sur l'existence d'un programme d'action au droit de ces captages ou encore d'un contrat avec le ou les propriétaires des parcelles concernées.

- La CLE du SAGE souhaite que la commune intègre des mesures de protection spécifiques pour chaque périmètre de protection des aires d'alimentation de captage d'eau potable.

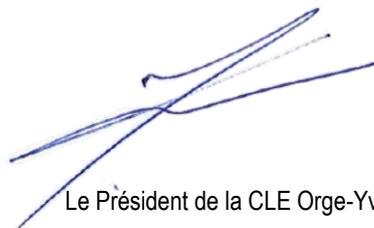
### ANNEXES

La CLE n'a pas de remarque sur les annexes.

## Avis de la CLE du SAGE Orge-Yvette

La CLE invite les services et ses prestataires à consulter le guide d'urbanisme du SAGE (disponible sur le site internet).

Compte-tenu des diverses remarques présentées ci-dessus, la Commission Locale de l'Eau émet **un avis Favorable sur le projet d'élaboration du PLU de Corbreuse.**



Le Président de la CLE Orge-Yvette

Claude JUVANON

### Pièces jointes :

- Cartes des zones humides avérées et probables 2019 – SAGE Orge-Yvette – Commune de Corbreuse

Délégation départementale de l'Essonne

Département Veille et sécurité sanitaire

Service Santé environnement

Affaire suivie par : Agnès PRIEUR COURTIN

Courriel : [agnes.courtin@ars.sante.fr](mailto:agnes.courtin@ars.sante.fr)

Téléphone : 01 69 36 72 26

Télécopie : 01 69 36 71 99

Réf : A-2019-01435

PJ : 1

ARRIVEE DATE 15/10/19  
 VISA DU MAIRE .....  
 ACTION .....  
 QUI .....  
 CLASSEMENT PLU

*Copie Mr GUILLEMINOT  
cc Christophe, José*

Monsieur le Maire de Corbreuse

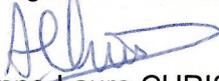
Mairie  
91410 CORBREUSE

Evry-Courcouronnes, le **14 OCT. 2019**

**BORDEREAU D'ENVOI**

Nombre de pièces	OBJET	OBSERVATIONS
1	Veuillez trouver ci-joint copie du courrier à l'attention de monsieur le Directeur départemental des Territoire concernant une demande d'avis sur le projet de PLU de la commune de Corbreuse	Pour attribution en réponse à votre saisine par courrier du 23 septembre 2019.

Le Directeur de la délégation départementale  
de l'Essonne de l'ARS Ile-de-France,  
L'Ingénieur d'études sanitaires

  
Anne-Laure CHRISTIAEN



Délégation départementale de l'Essonne

Département Veille et sécurité sanitaire

Service Santé environnement

Affaire suivie par Agnès PRIEUR COURTIN

Courriel : [agnes.courtin@ars.sante.fr](mailto:agnes.courtin@ars.sante.fr)

Téléphone : 01 69 36 72 26

Télécopie : 01 69 36 71 99

N/Réf : A-2019-01448

Monsieur le Directeur départemental des territoires  
Service territoires et prospective  
Bureau Planification territoriale Sud  
Boulevard de France  
91012 EVRY Cedex

Evry-Courcouronnes, le **14 OCT. 2019**

**Objet : révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de Corbreuse.**

Monsieur le Directeur,

Par courriel du 3 octobre 2019, vous avez sollicité mon avis sur la demande mentionnée en objet. Le projet n'a pas fait l'objet d'une obligation d'évaluation environnementale par décision de l'autorité environnementale en date du 1<sup>er</sup> octobre 2019. Vous trouverez ci-après les observations de l'ARS sur le dossier transmis.

## **1- Introduction**

### **1.1 Présentation du projet**

La commune comprend 1760 habitants environ (rapport de présentation RP, p115). Le projet de PLU vise un accroissement modéré de la population (200 habitants supplémentaires environ) avec la création de 50 logements maximum à l'horizon 2030 (OAP), notamment en densification des dents creuses.

### **1.2 Remarques générales**

A partir des constats basés sur le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement, le rapport de présentation identifie les besoins et perspectives de la commune et en dégage des objectifs pour le PADD.

## **2- Identification des enjeux sanitaires**

### **2-1 Eau destinée à la consommation humaine (EDCH)**

L'alimentation en eau potable de la commune est décrite succinctement (Rapport de Présentation, p138). Le plan du réseau d'eau potable figure dans le PLU, mais reste incomplet car les points de captage ne sont pas représentés.

La commune est concernée par les périmètres de protection des captages « Les Yèbles » (cf. arrêté préfectoral n°2001-PREF-DCL/0142 du 12 avril 2001) et « Corbreuse » (cf. arrêté préfectoral n°850643 du 22 février 1985).

L'ARS note que la zone 1AU, prévue pour les projets d'extension urbaine, intercepte les périmètres de protection éloignés des captages « les Yèbles ».

En conséquence, il conviendra de respecter les prescriptions des arrêtés préfectoraux de DUP dans le cadre de l'urbanisation avec, le cas échéant, en fonction de la nature du projet, la recommandation d'un avis d'hydrogéologue agréé.

Dans ce cadre, considérant les projets d'urbanisation, il conviendra de veiller à la disposition architecturale des bâtiments afin de préserver des zones calmes.

L'ARS note par ailleurs que le PLU propose un indicateur de suivi sur la thématique du bruit, en comptabilisant les constructions exposées à plus de 65 dB (A). Cet indicateur ne paraît pas judicieux compte tenu des remarques formulées ci-dessus, et compte tenu qu'aucun état initial n'a été fait. Le nombre de plaintes liées aux nuisances sonores (par exemple) serait un indicateur plus pertinent.

Compte tenu des projets d'urbanisation en dents creuses, les nuisances sonores apparaissent comme un enjeu moyen pour la commune.

### 2-5 lutte antivectorielle

Depuis le 29 novembre 2018, le département de l'Essonne est inscrit sur la liste des départements où les moustiques constituent une menace pour la santé des populations. Il est classé au niveau albopicticus 1 du plan anti-dissémination du chikungunya et de la dengue en métropole. Un arrêté préfectoral a été pris explicitant les mesures et responsabilités de chacun dans cette lutte antivectorielle (Arrêté préfectoral ARS-SE n°012-2019 du 2 mai 2019).

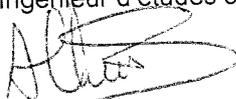
### 3- Conclusion

Les enjeux sanitaires sont très succinctement identifiés dans le PLU proposé par la commune de Corbreuse. De plus, l'ARS regrette que la problématique de l'urbanisme favorable à la santé (impact des projets d'aménagements pour améliorer la santé des habitants) ne soit pas intégrée dans l'analyse des incidences du PLU ou plus globalement dans le rapport de présentation.

En conséquence, considérant les éléments transmis et les éléments mentionnés ci-dessus, j'émet un **avis favorable** au projet de PLU de la commune de Corbreuse, **sous réserve** de la prise en compte des remarques mentionnées ci-dessus.

Restant à votre entière disposition pour tout complément d'information, je vous prie d'agréer, monsieur le Directeur, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Directeur de la délégation départementale  
de l'Essonne de l'ARS Ile-de-France,  
L'Ingénieur d'études sanitaires



Anne-Laure CHRISTIAEN

**Service Territoires**

**Adresse postale :**

2 avenue Jeanne d'Arc - BP 111  
78153 Le Chesnay Cedex  
Tél. : 01 39 23 42 31  
emmanuelle.suzanne@idf.chambagri.fr

Le Chesnay, le 19 novembre 2019

2593231089X00001 00990

Monsieur le Maire  
Denis MOUNOURY  
En mairie  
Rue des Ecoles  
91410 CORBREUSE

ARRIVEE DATE *21/11/19*  
VISA DU MAIRE *[Signature]*  
ACTION .....  
.....  
QUI .....  
CLASSEMENT .....  
.....

N/ Réf. 2019\_ST\_358\_DH\_ES

**Objet : Elaboration du PLU de CORBREUSE  
Avis de la Chambre d'agriculture**

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis, par courrier et pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de CORBREUSE, arrêté le 13 septembre 2019. Ce dossier est parvenu au siège de notre Compagnie le 7 octobre dernier.

Après étude du projet, la Chambre d'agriculture de Région Île-de-France émet plusieurs remarques qui portent sur les points suivants :

- I. Le diagnostic agricole**
- II. Le rapport de présentation**
- III. Le règlement de la zone A**
- IV. Le règlement de la zone N**
- V. Les OAP**
- VI. Le plan de zonage**
- VII. La liste des emplacements réservés**

--oOo--

**I. Le diagnostic agricole**

Notre Compagnie constate l'absence de schéma des circulations agricoles dans le PLU. Aussi, nous demandons que cet oubli soit rectifié et que les nouvelles opérations de constructions et d'aménagements urbains soient réalisées en étroite concertation avec la profession agricole afin de ne pas créer de nouveaux problèmes de circulation agricole.

**II. Le rapport de présentation**

Vous indiquez page 96, « **7. Le Foncier mobilisable (à développer)** », quand pensez-vous nous communiquer cette partie, d'autant que cette analyse est primordiale pour éviter de consommer des espaces naturels, agricoles ou forestiers.



2593231089X0000120101

### III. Le règlement de la zone A

Dans le paragraphe relatif à la volumétrie et à la hauteur des constructions, vous limitez cette dernière à 10 m, il serait préférable de passer celle-ci à 12 m et de prévoir une possibilité supérieure pour le site de la Coopérative Agricole Île-de-France Sud, située route de Trouvilliers.

### IV. Le règlement de la zone N

Sur le secteur N, malgré la présence d'une surface importante de forêt, vous n'autorisez pas les exploitations forestières. Or, pour maintenir un bon potentiel aux peuplements forestiers, il faut pouvoir en assurer une exploitation régulière, et cela peut nécessiter des constructions.

### V. Les OAP

Les OAP secteur 1 et 4 consomment de la zone A et augmentent le front urbain. Il faut d'abord densifier les dents creuses avant de consommer des terres agricoles.

De plus, suite aux arrêtés municipaux de certaines communes franciliennes et au projet de règlementation des zones de non traitement (ZNT), la Chambre d'agriculture de Région Île-de-France donne un avis défavorable sur tous les projets d'urbanisation limitrophes de terres agricoles dans l'attente de décision nationale sur la règlementation des ZNT.

### VI. Le plan de zonage

Nous constatons que des parcelles agricoles, déclarées à la PAC sont classées en secteur N, nous vous demandons que les parcelles exploitées soient toutes classées en zone A.

Vous indiquez dans le règlement la possibilité de changement de destination de construction en zone A. Or, aucune ne sont repérées sur le plan de zonage, ce qui rend caduque cette possibilité.

Enfin, je m'interroge sur la légalité du périmètre du Site Urbain Constitué et des lisières forestières des massifs de plus de 100 ha.

### VII. La liste des emplacements réservés

Vous prévoyez la création de voiries, ou l'élargissement d'une voirie existante. Je vous demande de bien prendre en compte les gabarits agricoles pour ces aménagements.

En conclusion, la Chambre d'agriculture émet **un avis défavorable**.

Enfin, nous nous réservons la possibilité d'intervenir, en complément, lors de l'enquête publique pour soutenir d'éventuelles réclamations individuelles d'agriculteurs.

Vous remerciant de nous avoir consultés et restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.

Le Président



Christophe HILLAIRET



PRÉFET DE L'ESSONNE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES

SERVICE TERRITOIRES ET PROSPECTIVE  
BUREAU PLANIFICATION TERRITORIALE SUD

Affaire suivie par : Badreddine REKIK

Tél. : 01 60 76 34 89

Mél : badreddine.rekik@essonne.gouv.fr

Étampes, le 24 DEC. 2019

La Sous-Préfète d'Étampes

à

Monsieur le Maire de Corbreuse  
Mairie  
Rue des Écoles,  
91 410 Corbreuse

LRAR 1A142383 77476

**Objet** : Avis du représentant de l'État sur le PLU arrêté de la commune de Corbreuse

**P.J** : Tableau des servitudes mis à jour

Par délibération du 13 septembre 2019, enregistrée le 30 septembre 2019 avec le dossier complet, le conseil municipal de la commune de Corbreuse a tiré le bilan de la concertation avec le public et arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a eu lieu le 5 juillet 2019, soit plus de deux mois avant l'arrêt du projet, respectant les dispositions de l'article L.153-12 du code de l'urbanisme.

L'examen du projet de PLU me conduit à formuler les observations qui suivent. En annexe, figurent des remarques additionnelles ayant trait au règlement et aux autres pièces constitutives du dossier.

### 1 – Projet communal et gestion économe de l'espace

Le projet communal prévoit un accroissement démographique de 100 habitants à l'horizon 2029, ce qui se traduit par un objectif de production de 65 logements supplémentaires. La commune contribue ainsi à la réalisation des objectifs de production annuelle de logements, déclinés à l'échelle de la Communauté de Communes du « Dourdannais en Hurepoix » (CCDH) par le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH).

Pour mettre en œuvre le projet urbain et répondre aux besoins en logements, le PLU arrêté prévoit sur la période 2019-2029 la réalisation de 35 logements au sein du tissu urbain existant. Cet objectif apparaît modéré au regard des objectifs fixés par le Schéma Directeur Régional d'Île-de-France (SDRIF), qui impose une augmentation minimale de 10 % de la densité des espaces d'habitat ce qui correspond à la création de 78 logements sur la période 2013-2030. Ainsi, des précisions sont attendues dans le diagnostic concernant la localisation et la typologie des 92 logements réalisés entre 2010 et 2015, ainsi que ceux réalisés entre 2013 et 2019, afin de justifier pleinement de l'atteinte des objectifs du SDRIF. Par ailleurs, bien que le PADD affiche une volonté d'optimisation de l'enveloppe bâtie, le PLU **devra être complété par une analyse de la capacité de densification pour l'inscrire dans le cadre réglementaire (cf. article L.151-4 du code de l'urbanisme) et pour mettre en perspective les besoins en logements avec le foncier mobilisable.**

Le projet communal prévoit également **d'ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation sur une surface totale de 2,3 ha, pour répondre aux besoins de la commune, dans le respect du potentiel maximum fixé par le SDRIF.**

Pour répondre aux besoins résidentiels, le PLU inscrit trois secteurs de projets pour la construction de nouveaux logements et identifie un corps de ferme pour anticiper son devenir et permettre sa mutabilité.

La programmation retenue pour les OAP traduit ainsi la volonté de la commune, affichée dans le PADD, de s'engager dans une logique de diversification de l'offre de logements. Néanmoins, une programmation plus fine en termes de typologies et de formes urbaines, associée à la mobilisation des outils offerts par le code de l'urbanisme (art. L.151-15 du code de l'urbanisme, par exemple) garantirait davantage la diversification de l'offre de logements souhaitée, au vu d'un parc composé de 76% de logements de type 4 pièces et plus.

Concernant l'OAP « rue de l'Orme Creux » (zone IAU), les dispositions du règlement de la zone IAU autorisent des emprises au sol maximales de 40 % et mettent en place une bande de constructibilité d'une largeur de 30 mètres à compter de l'alignement. Ces dispositions ne sont pas de nature à favoriser l'optimisation du foncier et risquent par ailleurs de compromettre la réalisation de la programmation de 25 à 30 logements affichée au sein de l'OAP au regard de la surface mobilisée de 1,75 ha. Ainsi, compte tenu de ce contexte et dans un souci d'optimisation du foncier tout en préservant les qualités urbaines du centre bourg, des ajustements sont attendus sur les dispositions du règlement.

En outre, la nature des équipements publics envisagés au sein des périmètres des secteurs de projets devra être précisée.

## 2 – Enjeux architecturaux et patrimoniaux

La richesse environnementale et patrimoniale de la commune est mise en avant par le PLU au travers du diagnostic qui souligne la qualité dans l'organisation du bâti ancien du centre bourg ainsi que la qualité paysagère et son homogénéité. Cependant, il est nécessaire que les OAP intègrent davantage les orientations envisagées en termes d'intégration urbaine, d'architecture, et paysagère (revalorisation du bâti existant, cônes de vue, qualités paysagères des sites à préserver). Il est également attendu une plus grande lisibilité concernant l'articulation entre les secteurs de projets (desserte, stationnement, maillage piétons). **Les principes d'aménagement retenus devront apporter les garanties nécessaires à leur bonne insertion paysagère, formulées dans l'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) du 24 novembre 2017.**

S'agissant plus particulièrement du secteur «rue de l'Orme Creux», les principes d'aménagements proposés sont à compléter sur l'organisation urbaine souhaitée et sur la valorisation des qualités paysagères et naturelles qui caractérisent le site (ouverture sur le grand paysage, situation pivot entre le grand paysage et le centre-bourg, présence d'une zone humide). Compte tenu des enjeux paysagers, environnementaux et de la situation du site en limite de l'enveloppe urbaine, les OAP doivent être plus précises pour s'assurer d'un développement qualitatif dans le respect des qualités du site. Par ailleurs, la grange située au sein du périmètre de l'OAP est un élément de « petit patrimoine » de la commune qu'il convient de préserver et de rénover. Ce bâtiment mérite d'être fléché comme un bâtiment d'intérêt à réhabiliter.

Concernant les secteurs dits « rue de l'Orme et rue des Écoles » et « ruelle des Champs », les OAP devront faire l'objet d'une vigilance accrue au regard du caractère paysager et naturel des sites et présenter, entre autres, des formes urbaines et architecturales en cohérence avec les grandes lignes du tissu bâti environnant. Par ailleurs, la proximité de ces deux secteurs constitue une opportunité pour mener une réflexion globale, à l'échelle du centre-bourg, et définir ainsi des orientations convergentes basées sur le respect du contexte bâti existant et la valorisation des caractéristiques naturelles et paysagères du site.

L'OAP « rue Potin et rue des Montceaux » devra également être précisée afin de s'assurer de l'intégration urbaine des aménagements envisagés. En particulier, le schéma de principe devra mentionner explicitement le caractère inconstructible de la bande de protection de 50 mètres de large entre la limite du massif boisé et l'urbanisation projetée.

En outre, le règlement pourrait utilement rappeler que les projets situés au sein des périmètres de protection des monuments historiques concernés devront recueillir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

### 3 – Préservation des milieux naturels et agricoles

Le territoire est marqué par une forte emprise des espaces agricoles et le PADD affiche une volonté forte de maintien et de préservation de l'activité agricole. Cependant, le règlement de la zone A gagnerait à être davantage encadré. En particulier, les constructions à destination de « restauration » et « hébergement » ne sauraient être autorisées en zone A et doivent être considérées comme des changements de destination. **Ainsi, les bâtiments concernés doivent être identifiés sur le document graphique au titre de l'article L. 151-11 afin d'autoriser les changements de destination.** Par ailleurs, le règlement autorise les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », qui ne sauraient être autorisées en zone A. Si ces activités sont directement en lien avec l'activité agricole, elles sont déjà comprises dans la sous-destination « exploitation agricole » et il est inutile de les autoriser spécifiquement.

En matière de constructibilité, l'examen du dossier montre que les dispositions du règlement de la zone A, relatives à l'emprise au sol des extensions des bâtiments précisent, dans un premier temps, une limite de « 20 % de la surface de plancher existante ». Plus loin, l'article 2 précise « un maximum de 30 % du bâti initial ». Il convient donc de mettre en concordance ces dispositions pour répondre à l'enjeu de préservation des espaces agricoles.

S'agissant des dispositions applicables à l'édification des annexes aux bâtiments d'habitation, l'article 1 précise une limite d'emprise au sol de « 20m<sup>2</sup> du bâti initial ». Plus loin, l'article 2 précise « la surface totale de tous les annexes est limitée à 60 m<sup>2</sup> ». Dans un souci de clarté et pour une instruction aisée des demandes d'autorisation d'urbanisme, il convient de reprendre la formulation de ces dispositions.

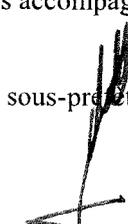
Concernant la préservation des lisières des massifs boisés, le rapport de présentation mentionne les dispositions du SDRIF, constituant une règle d'urbanisme, relatives à l'inconstructibilité de la bande de protection des 50 mètres. **Néanmoins, les éléments de traduction de ces dispositions dans le PLU devront être complétés et clarifiés.** Il conviendra de compléter le document graphique pour identifier et circonscrire les limites des Sites Urbains Constitués (SUC) afin de limiter la construction en lisière et de supprimer la mention « tracé indicatif » portée en légende. Les dispositions du règlement devront être également précisées pour encadrer davantage la constructibilité au sein des SUC et proscrire toute avancée vers le massif. Par ailleurs, la règle d'inconstructibilité de la bande des 50 mètres devra être spécifiée dans le règlement des zones concernées.

S'agissant des milieux humides, le PADD affiche un objectif de préservation de la trame verte et bleue. Le rapport de présentation fait mention de la carte des zones humides établie par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie (DRIEE) identifiant les enveloppes d'alerte de sites potentiellement humides, et reprend également la cartographie des zones humides prioritaires du SAGE « Orge-Yvette ». **Néanmoins, la préservation de ces espaces sensibles pourrait être renforcée en procédant à leur repérage, par une trame spécifique, sur le document graphique ainsi qu'au sein des OAP. En outre, le règlement pourrait encadrer davantage les occupations et utilisation du sol admises en limitant les travaux de déblais, remblais, imperméabilisation et travaux de drainage.** De même, les principes d'aménagement retenus au sein des secteurs de projets situés dans l'emprise d'une zone humide probable, au titre du SAGE, devront rappeler la nécessité de réaliser une étude spécifique préalablement à tous travaux d'aménagement.

### 4 – Conclusion

Au vu de ce qui précède, **j'émet un avis favorable sur le PLU arrêté**, sous réserve de la prise en compte des remarques formulées dans cet avis et son annexe. Les services de la Direction Départementale des Territoires restent à votre disposition pour vous accompagner dans cette démarche.

La sous-préfecte d'Etampes,

  
Florence VILMUS

## ANNEXE

### Avis du Représentant de l'État sur le PLU arrêté de la commune de Corbreuse

#### 1 – Remarques générales

– La commune a opté pour l'intégration du contenu modernisé du PLU issu du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 dont les objectifs visent, entre autres, à simplifier l'écriture et l'utilisation du règlement. Le nouveau règlement s'appuie désormais sur une présentation thématique structurée autour de trois grands axes et intègre la réforme des destinations qui remplace les neuf destinations antérieures en cinq destinations, elles-mêmes divisées en vingt sous-destinations. **Cependant, l'examen du règlement du PLU arrêté montre une appropriation partielle de cette nouvelle nomenclature. Une clarification est attendue afin de faire mention uniquement des destinations définies à l'article R.151-28 du code de l'urbanisme.**

- Conformément à l'ordonnance du 19 décembre 2013, les collectivités doivent dès à présent rendre leurs documents d'urbanisme accessibles en ligne. De plus, toute élaboration ou révision d'un document d'urbanisme approuvée à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016 doit être numérisée au format CNIG, afin d'en assurer d'ores et déjà le téléversement dans le Géoportail de l'urbanisme. **À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020, la publication du document d'urbanisme au standard CNIG sur le Géoportail de l'urbanisme sera obligatoire**, d'où l'importance d'y procéder à l'occasion de cette procédure d'évolution du document d'urbanisme.

#### 2 – Rapport de présentation

- Dans la partie « État initial de l'environnement », des compléments sont attendus sur les capacités épuratoires du réseau d'assainissement en prévision du développement de l'urbanisation à l'horizon 2029.

– En avril 2019 a été signé le projet de territoire de la Communauté de Communes du Dourdannais en Hurepoix (CCDH). Ce document incarne, par ses objectifs et son plan d'actions, la stratégie de développement que la CCDH souhaite porter collectivement. **Afin de justifier le développement proposé par la commune, il aurait été utile de faire référence à ce document stratégique intercommunal au sein du rapport de présentation.**

- Le diagnostic agricole gagnerait à être complété par un plan de circulation des engins agricoles et le traitement des points noirs de circulation.

– S'agissant de la prise en compte des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles, le document devra être complété par une information sur la présence de ce risque dans le règlement des zones concernées. Il serait opportun, également, d'annexer au document la plaquette régionale d'information, à l'attention des constructeurs, rappelant les règles à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur des sols argileux (<http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr>).

- Le rapport de présentation (page 112) dresse un inventaire des éléments bâtis les plus remarquables de la commune, traduisant ainsi la volonté de la commune de s'engager dans une démarche de préservation du patrimoine. Toutefois, il serait opportun de les identifier sur le document graphique en les associant à une protection réglementaire, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

- Le rapport de présentation (page 136) dresse un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés. Néanmoins, le document devra également recenser les capacités de stationnement pour les véhicules hybrides et électriques et les vélos, conformément à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme.

### **3 – Règlement écrit et graphique**

– En application de l'article R.151-50 du code de l'urbanisme, le document graphique doit faire apparaître la destination et le bénéficiaire de chaque emplacement réservé.

– Le règlement de la zone A autorise la sous-destination « exploitation forestière », or cette dernière n'est pas compatible avec la vocation de la zone et les dispositions de l'article R.151-22 du code de l'urbanisme. La rédaction de l'article 1 doit être amendée.

– Au sein du règlement de la zone A, la hauteur maximale des constructions agricoles autorisée (10m) devrait être augmentée, afin de ne pas compromettre la réalisation de bâtiments spécifiques (silos).

– En matière de stationnement, le Plan de Déplacement Urbain Île-de-France (PDUIF), approuvé le 16 juin 2014, instaure des mesures **prescriptives** applicables au PLU en imposant notamment un nombre maximal de places à construire pour les bureaux (normes plafond). Ainsi, la mention en p. 18 du règlement (dispositions générales concernant le stationnement) « *Les dispositions citées sont à titre indicatif et applicables lorsque le règlement le précise* » devra être retirée. Afin de s'inscrire en compatibilité avec le PDUIF en matière de stationnement pour les bureaux, il conviendrait de ne pas exiger plus d'une place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans les zones U et AU en application de l'article L.131-4 du code de l'urbanisme.

– Les dispositions générales du règlement font référence à des secteurs affectés par le bruit. Or, le territoire communal n'est concerné par aucune infrastructure de transport terrestre classées en fonction de son niveau sonore.

– Dans un souci de clarté, les dispositions générales du règlement préciseront qu'il convient de se reporter au lexique et que ce dernier est une composante du règlement.

– Conformément à l'article R.151-34 du code de l'urbanisme, le document graphique doit préciser la destination des emplacements réservés ainsi que les collectivités, services et organismes qui en sont bénéficiaires.

### **4 – OAP**

– L'absence de renvois aux OAP au sein du règlement pourrait nuire à la complémentarité avec les dispositions du règlement. Il convient donc de compléter le règlement des zones concernées pour faire le lien avec les OAP et ainsi assurer une meilleure articulation entre les différentes pièces du PLU.

### **5 – Servitudes et annexes**

- La commune est concernée par les débords du périmètre de protection des monuments historiques de la commune de Sainte-Mesme (78). Il convient donc de les mentionner dans le tableau des servitudes et de les matérialiser sur le plan des servitudes.

- Le territoire communal est impacté par les périmètres de protection de deux captages :

- captage Corbreuse I (la Grenouillère) BSS000TWZA (ancienne nomination BSS : 02566X0035/F1). Il est à noter une erreur dans l'arrêté : le code BSS noté est 2556X0035 alors que le code BSS réel est 02566X0035/F1.
- Captage Les Yebles BSS000TWZH (ancienne nomination BSS : 02566X0042/F2).

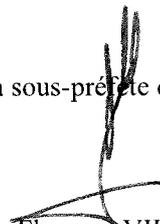
Les prescriptions associées à ces périmètres de protection, définies dans les arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique, listés ci-dessous, doivent être annexés au PLU et respectés.

- Arrêté n° 2001-PREF-DCL/0142 du 12 Avril 2001.
- Arrêté n° 850643 du 22 Février 1985.

Par ailleurs, dans un souci d'information, le rapport de présentation gagnerait à être complété par une cartographie précisant la localisation de ces points de captage.

– Le tableau des servitudes annexé au document est incomplet. En effet, il convient de faire apparaître dans le tableau, les données des organismes gestionnaires avec leurs adresses respectives, les dates des arrêtés/décrets et numéros y afférents. En outre, les actes générateurs devront également être annexés au PLU conformément aux articles R.151-52 et R.151-53 du code de l'urbanisme.

La sous-préfecte d'Etampes,

A handwritten signature in black ink, consisting of several vertical strokes and a horizontal line at the bottom, positioned above the printed name.

Florence VILMUS

Nomenclature	A4	ACL	ASL	PMI	PT3	T1
Fondement juridique	Décret n°59-36 du 07/01/1959, Décrets n°60-419 du 25/04/1960, art L.2117 (I) et (IV) du Code de l'Environnement, L.151-37-1 et R.132-29 à R.132-35 du Code Rural	Loi du 31/12/1913 art. L.621-30, L.621-31, R.621 et suivants du Code du Patrimoine	Circulaire du 24/07/1990, art. L.215-13 du Code de l'Environnement, art. L.1321-2 et R.1321-6 et suivants du Code de la Santé Publique	Loi n°82-400 du 13/07/1982, décret n°95-1099 du 31/01/1995, décret n°2011-785 du 28/06/2011, art. L.362-1 à 362-3, R.362-1 à 362-7 du Code de l'Environnement, loi n°39-245 du 30/03/1959, art. 31 du Code Minier	Loi n°2011-302 du 22/03/2011, art. L.65-9, 48, R.20-55 à 20-62 du Code des Postes et Communications Electroniques	Loi du 15/07/1845, décret du 30/10/1935, art. L.114-1 à 114-6, L.123-6, R.123-3, L.141-1, L.141-1 et suivants du Code de la Voie Routière
Gestionnaire	Collectivités territoriales - syndicats d'aménagement et d'entretien des cours d'eau	Etat : Ministère des affaires culturelles (UDAP)	Aqueduc : Eaux de Paris Captages : Etat : Ministère de la Santé (ARS)	Etat : Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire (DOT)	Exploitants publics de réseaux de télécommunications électroniques	SNCF Mobile et SNCF Réseau (ex RFF) Ou RATP
Communes	Servitudes de passage dans le lit ou sur les berges des cours d'eau non domaniaux	Servitudes de protection des monuments historiques classés ou inscrits	Servitudes relatives à l'installation de périmètres de protection des eaux de captage potables et minérales	Servitudes résultant des plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRiP) et des plans de prévention des risques miniers (PPRiM)	Servitudes relatives aux réseaux de télécommunications	Servitudes relatives aux voies ferrées
Corbreuse	- L'Orge - Ruisseau de la Chapelle - Ruisseau Poullet - Ruisseau de l'Etang de la Muette - Bras 03 de l'Or de Moulin Neuf - Cours d'Eau 04 de Moulin Neuf	Arrêté ministériel du 02/12/1990 Eglise Notre Dame (inscription)  Arrêté du 17/09/1992 Fontaine de Sainte-Moïme (classement) <a href="#">Commune de Sainte-Moïme</a>	Arrêté préfectoral n°95-643 Du 22/02/1995 Captage Corbreuse I « La Grenouillère » DSD000716ZA N°256 6 35  Arrêté préfectoral n°2003-PRBF-D0010142 Du 12/04/2003 Captage « Les Vallées » ECS000716ZB N°25660004252	Arrêté inter-préfectoral N°117-001 DE-436 Du 30/05/2017  Permis d'approbation du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation des cours d'eau de l'Orge et de la Sallennouille dans les départements de l'Essonne et des Yvelines	Cable France Télécom n°309 Itracop 2 Dourdan-Châteaufort section Dourdan-Orsonville	Lignes Ferroviaires 520200 Brégy sur Orge(01) à la Mare-aux-Crochets (37)
Corbreuse						



Reçu le 18/11/2019



## Avis de la F.A.V.O. sur le PLU de CORBREUSE

Fédération des Associations de Protection de l'Environnement de la Haute Vallée de l'Orge

Cet avis intervient dans le cadre de l'élaboration du PLU de Corbreuse et s'appuie sur les documents transmis par courrier le 30 septembre 2019.

### Pour les zones urbaines et à urbaniser

#### **A- Zone 1AU**

Tant d'un point de vue patrimonial, que des points de vue de gestion économe de l'espace et des zones humides, la FAVO émet **un avis défavorable**.

Cette zone abrite actuellement une parcelle agricole conduite en bio d'une superficie de 1 ha, ainsi que 4 parcelles de jardins potagers, source de biodiversité, ou se trouvent une faune et une flore en voie de disparition.

La circulaire "Instruction du gouvernement du 29 Juillet 2019 relative à l'engagement de l'Etat en faveur d'une gestion économe de l'espace" indique clairement l'arrêt de l'urbanisation sur des terres agricoles.

Cette zone est classée en «Zone humide Probable» par le S.A.G.E. . Aucune Mesure d'Evitement, de Réduction ou de Compensation (ERC) ne pourra compenser la perte environnementale d'une classification en zone AU.

Cette urbanisation s'accompagnerait de la transformation en rue de la Ruelle au Coq, (N°3 des emplacements réservés), actuellement chemin rural et lieu de promenade des corbreusois. Cette rue permettrait l'accès des voitures venant de la rue de l'Orme Creux qui souffre déjà d'un trafic très dense dans un espace très étroit.

Les besoins en matière d'habitat pourraient être satisfaits par une politique de densification de l'espace bâti, au cœur du village, ou nous avons recensés en zones Ua et Ub 21 parcelles libres de toute construction pour une superficie totale de 13 540 m<sup>2</sup> (soit une surface constructible équivalente, les voies d'accès existant déjà sur ces parcelles).

#### **B- zone Ub**

La FAVO émet un **avis favorable** et invite la municipalité à préserver la haie jouxtant la ruelle des champs.

La FAVO demande que cet OAP intègre le corps de ferme et son jardin au cœur du village (B 223 – 1150 m<sup>2</sup>). Ce lieu hautement stratégique pour le développement de la commune lors de la prochaine décennie doit permettre de répondre à certains des objectifs fixés par le PLU.

#### **C- zone Ua**

La Favo émet un **avis positif**

L'ensemble de l'OAP manque terriblement de précisions. Cette zone doit accueillir uniquement des logements à architecture définie et commune à l'OAP. La hauteur maximale autorisée des bâtiments va à l'encontre du respect de l'intimité pour les habitations voisines. Les logements verticaux ne répondent pas au caractère rural du village. Un stationnement enterré plutôt qu'une artificialisation en surface répondrait à une logique de promotion des espaces verts. (Des arbres plutôt que des autos).

#### **D- Zone 1AUe**

Pour le fait de construire de nouveaux ateliers municipaux sur un terrain agricole qui dispose d'une zone de protection (proximité de la forêt), la FAVO rend un **avis défavorable**.

Ce projet vient une nouvelle fois consommer des terres agricoles cultivées, et l'emplacement choisi semble très contestable au regard du projet présenté : nuisances sonores prévisibles car trop près des habitations, zone ABF et possibilité de dérive de stockage de matériel sur la zone de protection de la forêt.

Les ateliers municipaux sont aujourd'hui, très logiquement, logés dans la zone industrielle de Corbreuse. Une solution dans cette même zone devra être trouvée.

La parcelle X640 de 533m<sup>2</sup> doit faire l'objet d'un classement en zone Ux ou AUe.

#### **Pour les zones agricoles, naturelles et forestières**

La FAVO apprécie le travail de référencement réalisé, **avis positif**.

Elle regrette cependant le non référencement et l'absence de mesures de protection de la fontaine Saint Mesmin, ainsi que de 2 anciennes mares en périphérie du village (et classées en zone 1Au).

La FAVO s'étonne aussi de la possibilité d'autoriser des changements de destination en zone A sans même que les bâtiments ou références cadastrales ne soient répertoriés.

A Dourdan, le 17 /12/2019

Le président de la FAVO

Marc Korenbajzer





VOS REF. VB 19/263  
NOS REF.

REF. DOSSIER TER-ART-2019-91175-CAS-141854-K4S2W3

INTERLOCUTEUR Delphine BRUIN

TÉLÉPHONE 01.49.01.34.40

MAIL

FAX

OBJET CORBREUSE - 91 - PA - Elaboration du PLU

**Mairie de CORBREUSE**  
**Rue des écoles**  
**91410 CORBREUSE**

**A l'attention de Monsieur le Maire**

La Défense, le 08/10/2019

Monsieur le Maire,

Nous accusons réception du dossier du projet de PLU de la commune de CORBREUSE, arrêté par délibération en date du 15/09/2019 et transmis pour avis le 23/09/2019 par votre commune.

Nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, nous n'exploitons pas d'énergie électrique Haute Tension indice B ( $\geq 50\text{kV}$ ), existant ou projeté à court terme. Nous n'avons donc aucune observation à formuler.

Nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de notre considération très distinguée.

**Chef du Service Concertation Environnement Tiers**  
**Jean ISOARD**

P.O.

**Conseil régional**

**Le Vice-président**

chargé de l'écologie  
du développement durable  
et de l'aménagement

ARRIVEE DATE 29/01/20  
VISA DU MAIRE [Signature]  
ACTION .....  
.....  
QUI .....  
CLASSEMENT .....  
.....

Saint-Ouen-sur-Seine, le **27 JAN. 2020**

Réf : CR/PCT/DAT/N°D19-CRIDF-004836

**Monsieur Denis MOUNOURY**

**Maire de Corbreuse**

**Rue des Ecoles**

**91410 CORBREUSE**

Monsieur le Maire,

Par courrier transmis le 30 septembre 2019, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune Corbreuse, arrêté par votre conseil municipal le 15 septembre 2019.

Le Schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF), approuvé par décret le 27 décembre 2013, est le cadre de cohérence des documents d'urbanisme locaux, notamment en matière d'aménagement. Il a été conçu pour garantir le caractère durable et équilibré du développement de notre région et pour mettre en place des conditions favorables à la réalisation des projets portés par les collectivités. Atteindre les objectifs du projet spatial régional nécessite un travail partagé ; chaque PLU est un élément-clé de sa mise en œuvre.

Je constate avec satisfaction que votre projet de PLU s'accorde avec les grandes orientations du projet spatial défini par le schéma directeur de la région Ile-de-France. Il porte une attention particulière à la conservation des aménités patrimoniales et environnementales.

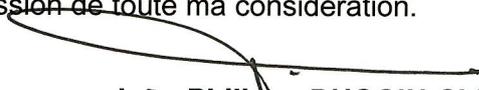
Afin d'assurer une croissance démographique et de faciliter les parcours résidentiels, le projet de PLU veille à permettre la réalisation de nouveaux logements diversifiés (individuels et/ou semi-collectifs).

Le projet d'aménagement et de développement durables propose de limiter la consommation d'espace en privilégiant l'optimisation du tissu urbanisé, avec le souhait de concilier le développement économique et résidentiel et la préservation des espaces d'intérêt écologique. Il reste toutefois à mieux justifier toutes les extensions urbaines projetées même si elles demeurent dans les limites quantitatives permises par le schéma régional.

Vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement votre PLU dans le cadre de cohérence du Schéma directeur.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir prendre en compte ces remarques et d'adresser aux services de la Région (Direction de l'aménagement) un exemplaire du document approuvé une fois la procédure menée à son terme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de toute ma considération.

  
**Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT**

## ANNEXE TECHNIQUE

**Référente territoriale** : Marguerite MESNET, Direction de l'Action Territoriale,  
Marguerite.mesnet@iledefrance.fr

### **Observations et analyse des services de la Région Ile-de-France sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Corbreuse (91)**

Population (INSEE 2016) : 1 750 habitants  
Superficie : 1 592 hectares

La commune de Corbreuse est située à l'ouest du département de l'Essonne dans l'aire d'influence de Dourdan (5km). Elle appartient à la Communauté de communes du Dourdannais-en-Hurepoix qui regroupe 11 communes.

La commune fait partie, au regard de l'analyse des grandes entités géographiques du SDRIF, des « bourgs, villages et hameaux » pour lesquels les objectifs sont de contenir l'étalement urbain, de limiter la consommation et le morcellement des espaces agricoles et naturels et d'éviter l'accroissement des déplacements.

#### 1 – Qualité du projet spatial et consommation d'espace

La commune s'est développée en bordure des voies de communication prenant une forme assez compacte. L'aménagement urbain de ces dernières années illustre une gestion mesurée et économe de l'espace (0.65 hectare consommé depuis 2011). Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) affiche cette volonté de modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain, objectifs qui sont déclinés dans une carte thématique qualitative.

Le projet de PLU envisage plusieurs zones d'opérations en extension urbaine et dans le diffus pour la construction de logements et d'équipements publics :

OAP 1 : s'inscrit dans un secteur en extension urbaine de 1.75 hectare pour la construction de 25 à 30 logements (individuels et/ou semi collectifs). Cette opération, en continuité de l'espace bâti existant, bénéficie de la proximité des équipements publics.

OAP 2 : vise à encadrer l'insertion de 5 logements en intensification du tissu urbain.

OAP 3 : porte sur la mutation d'un ancien corps de ferme sur un site d'une emprise de 5000m<sup>2</sup> pour accueillir entre 12 et 15 logements (individuels et/ou semi-collectifs).

OAP 4 : couvre une emprise de 5 000 m<sup>2</sup> en extension urbaine sur une parcelle agricole et en empiétant sur la zone de protection des lisières des massifs forestiers de plus de 100 hectares. Il est indiqué que cet espace est destiné à accueillir un nouvel équipement public, toutefois au regard du site choisi et de ses contraintes, il serait souhaitable d'en justifier la nécessité et d'exposer les motifs qui ont conduit au choix de ce site d'implantation en dehors de la polarité du centre-bourg.

Ainsi avec 2.25 hectares d'extension d'ici 2030, le projet reste en cohérence avec le schéma d'aménagement régional.

#### 2 – Environnement et développement durable

Le territoire de Corbreuse appartient à l'ensemble paysager de la Beauce et se caractérise par un plateau agricole entaillé de vallées et de coteaux boisés à l'est et par un massif boisé au nord, les espaces naturels couvrent 96% de la surface communale. Plusieurs types de protection de ces espaces naturels existent tels que des ZNIEFF de type 1 et 2, des Espaces Naturels Sensibles et attestent de la qualité des sites.

Le PADD place d'ailleurs parmi ses objectifs prioritaires le maintien de la qualité environnementale de la commune que ce soit en protégeant ces espaces boisés, en préservant les corridors écologiques des sous-trames arborée et herbacée mais également en veillant au maintien des éléments constitutifs de la trame bleue (corridor alluvial, zones humides et mares). Outre la présence de l'Orge, plusieurs cours d'eau traversent le territoire avec l'existence de nombreuses mares et étangs. Le nord du territoire est concerné par le PPRI de la Vallée de l'Orge et de la Sallemouille sur une zone de 20 hectares.

Toutes ces orientations relatives à la trame verte et bleue auraient pu être transcrites dans une OAP thématique en complément de la carte de synthèse du PADD leur conférant ainsi plus de portée mais également plus de visibilité dans le cadre d'une valorisation touristique.

Les éléments architecturaux (corps de fermes, église, maisons rurales...) qui constituent l'identité de la commune ont été recensés et protégés dans le cadre de l'article L.151-9 du code de l'urbanisme.

### 3 – Développement économique

Le tissu économique de la commune est structuré par l'activité agricole avec 8 sièges d'exploitation et par la présence de 96 entreprises parmi lesquelles les secteurs de la construction, du commerce et des services sont les plus représentés. Il est notable que la commune profite également de la dynamique que suscite son hôtel d'entreprises qui propose bureaux, atelier, laboratoire, mais aussi un ensemble restauration et un espace dédié aux activités sportives.

Le projet de PLU vise le maintien et la préservation de l'activité agricole et à asseoir les conditions favorables pour rendre possible l'implantation de nouvelles activités artisanales et de services de proximité bénéfiques au développement local du territoire en concordance avec les orientations du schéma régional.

### 4– Transports et déplacements

La commune ne dispose pas de gare sur son territoire ou à proximité immédiate (RER C à la gare de Dourdan à 7km), l'offre de déplacement reste majoritairement dépendante de la voiture. Même si la tendance est difficile à infléchir, il aurait été intéressant que le projet de PLU porte une réflexion plus poussée sur la question des mobilités notamment en alternative aux véhicules particuliers (circulations douces, co-voiturage, ...).

Le PADD n'aborde pas cette thématique alors qu'elle constitue une dimension importante du développement durable. Des initiatives de la commune, avec l'inscription d'un emplacement réservé en faveur d'une liaison douce entre le village et l'Orge ou encore le soutien à l'initiative du Département (plateforme de covoiturage), pourraient faire l'objet d'une stratégie plus établie en considérant les potentialités de mutualiser les déplacements vers les zones d'emplois.

### 5 – Logement

Le projet spatial communal prévoit une croissance démographique raisonnée avec un apport de 100 habitants à échéance du PLU. Pour accompagner le maintien et la croissance de population, 60 nouveaux logements sont programmés à l'horizon 2030. La plupart se fera dans le cadre des OAP : OAP 1 avec 25 à 30 logements en extension, OAP 2 avec 5 logements, OAP 3 avec 12 à 15 logements sur un ancien site agricole. Les autres logements se feront au gré des mutations, des divisions et des densifications qui auront lieu dans le tissu existant et qui permettront une optimisation de l'enveloppe bâtie. Les opérations programmées vont permettre à la commune de mettre en œuvre sa volonté de diversification de son offre de logement afin de favoriser les parcours résidentiels, d'accompagner le desserrement des ménages et de faciliter les démarches des primo-accédants. Ce projet de PLU repose sur des moyens réalistes et bien adaptés au contexte de ce secteur rural en compatibilité avec le schéma régional.

ARRIVEE DATE 21/10/19  
VISA DU MAIRE  
ACTION  
.....  
QUI  
.....  
CLASSEMENT  
.....  
.....

Monsieur Denis MOUNOURY  
Maire  
Rue des Ecoles  
91410 CORBREUSE

Rambouillet, le 17 OCT. 2019

Objet : Avis PPA élaboration PLU  
Réf : votre courrier en date du 23 septembre 2019  
Dossier suivi par : MORENO Eugénie  
Réf : MR/SQ/WD/EM

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de votre projet d'élaboration du PLU de Corbreuse, vous avez, par courrier en date du 23 septembre 2019, sollicité la Communauté d'Agglomération, afin qu'elle émette un avis.

Je tenais à vous en remercier et vous informe que Rambouillet Territoires n'a pas de remarque particulière à formuler concernant votre projet.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes sincères salutations.

**Serge QUERARD**

Vice-président chargé de l'aménagement du territoire





— TERRE D'AVENIRS —

Direction de l'animation territoriale,  
de l'attractivité et des contrats  
Service attractivité et développement territorial

Monsieur Denis MOUNOURY  
Maire de Corbreuse  
Rue des Ecoles  
91410 CORBREUSE

Évry-Courcouronnes, le 05 FEV. 2020

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, j'ai le plaisir de vous faire part de l'avis du Conseil départemental sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Corbreuse arrêté le 13 septembre 2019 par le Conseil municipal.

## I. Déplacements

### « Plan Vélo » départemental

Le Département de l'Essonne a adopté, par délibération de son Assemblée du 28 mai 2018, un « Plan Vélo », document définissant les orientations stratégiques et opérationnelles de sa politique en faveur du vélo. Aussi, je vous informe que les orientations du PLU, relatives aux modes de déplacements doux, sont conformes à celles retenues par le Département.

## II. Environnement et cadre de vie

### Politique départementale des Espaces naturels sensibles (ENS)

Je vous invite à enrichir le volet consacré aux ENS (p. 35 du rapport de présentation) en vous appuyant sur les données mises à disposition sur le site internet du Département<sup>1</sup> et en y intégrant la carte des ENS qui figure en annexe à la présente (dont la définition est meilleure que celle proposée par le PLU).

Par ailleurs, il conviendrait de préciser (p. 166 du rapport de présentation) que le recensement au titre des ENS correspond à un inventaire des espaces présentant une valeur écologique et/ou paysagère et peut permettre à votre commune de solliciter des aides financières pour des acquisitions foncières, la réalisation d'études et d'aménagements en application de la politique des ENS.

Le courrier doit être adressé  
à Monsieur le Président  
du Conseil départemental

Hôtel du Département  
Boulevard de France  
Évry-Courcouronnes  
91012 Évry cedex

<sup>1</sup> <http://www.essonne.fr/cadre-de-vie-environnement/patrimoine-naturel>  
puis onglet « Ressources et démarches »

Tél. : 01 60 91 91 91  
Fax : 01 60 91 91 77

essonne.fr 2020-200031

Enfin, il est à noter que Corbreuse ne compte pas de zones de préemption au titre des ENS. Or, le PLU pourrait rappeler que le droit de préemption ENS est un outil foncier dont votre commune peut disposer afin d'acquérir prioritairement des parcelles mises en vente au sein des espaces naturels. La définition de cet outil se fait en collaboration entre votre municipalité et le Conservatoire départemental des ENS.

#### Compatibilité entre le PLU et la politique départementale des ENS

Des incompatibilités, entre le plan de zonage et les périmètres ENS, ont été relevées. Aussi, je vous prie de bien vouloir trouver, en annexe, des propositions de mise-à-jour sous forme cartographique. En effet, les zones de recensement ENS, ne peuvent s'appliquer qu'aux zones N du PLU, voire aux zones A dans le cas de remises boisées, haies, bosquets, mares, etc.

Cette mise-à-jour pourrait être envisagée après l'approbation du PLU. Le Conservatoire départemental des ENS se tient à votre disposition à cet effet.

#### Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)

Le PLU mériterait d'être complété (p. 135 du rapport de présentation) en précisant que la loi du 22 juillet 1983 donne compétence aux Départements pour élaborer et mettre en œuvre le PDIPR, après avis des communes concernées. Il pourrait être ajouté que le PDIPR constitue un outil de préservation et de découverte des espaces culturels et naturels.

Votre commune est inscrite à ce plan. Il me semble intéressant de vous préciser que ce classement permet aussi aux collectivités locales de solliciter l'aide financière du Département pour la réhabilitation de ses sentiers ruraux, la pose d'équipements (panneaux, barrières, etc.), voire leur valorisation paysagère et écologique (plantation de haies).

Des informations complémentaires, ainsi que la carte des PDIPR à l'échelle de votre commune, vous sont proposées en annexe. Nous vous suggérons de les faire figurer également dans le rapport de présentation.

#### Conseils techniques et aides financières

Dans le cadre de la politique des ENS, je vous informe que votre commune peut bénéficier de conseils techniques sur la protection de la biodiversité, ainsi que d'aides financières pour l'acquisition, l'étude et l'aménagement d'espaces naturels recensés en ENS et de chemins inscrits au PDIPR.

Les éléments relatifs à la politique départementale des ENS peuvent être consultés sur le site internet du Département<sup>2</sup>. Vous pourrez ainsi accéder aux informations liées aux aides proposées, dans ce domaine, par notre collectivité. Le guide des aides et le livret technique des plantations à utiliser dans les ENS y sont également téléchargeables.

#### Faune et flore

La réalisation d'un atlas de biodiversité communal (dit « atlas ABC ») permettrait d'établir un diagnostic précis des espèces patrimoniales présentes au sein de votre commune, ainsi qu'une synthèse des continuités écologiques à une échelle plus locale que celle du Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) afin de les transcrire, notamment, sur le plan de zonage. Il s'avère, à ce sujet, que le Département est susceptible d'accompagner financièrement la réalisation de ce type d'études dans le cadre de sa politique des ENS.

---

<sup>2</sup> <http://www.essonne.fr/cadre-de-vie-environnement/patrimoine-naturel/ayez-la-nature-participative>

### 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 certains engagements 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.

Corbreuse ne compte pas encore de JNS. Aussi, je vous invite à consulter le site internet du Conseil départemental afin de découvrir les démarches qui pourraient être engagées au sein de votre commune<sup>3</sup>.

### Clôtures et passage de la petite faune

Il serait intéressant que le règlement encourage 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). Cette recommandation s'appliquerait aux nouvelles zones à urbaniser, ainsi qu'aux projets de réfection ou de remplacement des clôtures dans les secteurs déjà urbanisés ou autour des bâtiments situés en zone A et N.

### Axes de ruissellement

Votre commune est traversée par d'importants axes de ruissellement et a fait l'objet de plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle pour inondations et coulées de boue. Aussi, il semble important que le PLU puisse proposer une cartographie des axes de ruissellement préférentiels (p. 79 du rapport de présentation).

A ce sujet, il s'avère que l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 de la rue de l'Orme Creux est située à proximité immédiate des champs de culture et que ce secteur est traversé par un axe de ruissellement préférentiel (point bas de passage de l'eau). Aussi, je vous recommande de rappeler, dans le cadre de cette OAP, les grands principes d'intégration des risques d'inondation et de gestion des eaux pluviales, en soulignant l'importance de la prise en compte du ruissellement venant de l'amont.

### Assainissement

Conformément à la législation en vigueur, les zonages d'assainissement et des eaux pluviales doivent être annexés au PLU. Il s'avère, à ce sujet, que l'ensemble de votre commune est en assainissement non collectif, ce qui devrait obligatoirement être précisé sur une carte.

Des informations complémentaires à ce sujet, ainsi que sur des thèmes connexes, vous sont exposées en annexe.

### Déchets

Je vous propose de compléter le PLU (p. 140 et 141 du rapport de présentation) afin d'explicitier les différents schémas de planification régionaux relatifs aux déchets (PREDMA, PREDIF, PREDD, PREDEC, PREDAS et PRPGD) dont les acronymes sont développés en annexe.

---

<sup>3</sup> <http://www.essonne.fr/cadre-de-vie-environnement/patrimoine-naturel/ayez-la-nature-participative>

Par ailleurs, je vous invite à présenter, dans ce même chapitre, les ratios de déchets par habitant et par an, en fonction des différents gisements de déchets, tant au niveau local que régional. Une comparaison avec le niveau national pourrait compléter utilement cette présentation.

#### Volet « Air » et « Bruit »

Afin de compléter le rapport de présentation sur le volet « Air » et « Bruit », le PLU pourrait :

- intégrer les cartes stratégiques du bruit et les Plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE), ainsi que les cartes stratégiques du bruit, 3<sup>e</sup> échéance, adoptées par la préfecture le 20 décembre 2018 ;
- faire référence au PPBE deuxième échéance du Département de l'Essonne, approuvé le 14 décembre 2015, et préciser que le PPBE 3<sup>e</sup> échéance est en cours d'élaboration ;
- mentionner que le troisième Plan régional santé environnement (2017 – 2021) a été approuvé fin 2017<sup>4</sup>.

#### Volet « Nuisances »

Le rapport de présentation (p. 78) mériterait d'être complété en précisant que, d'après la Base de données des anciens sites industriels et activités de service (BASIAS), trois sites potentiellement pollués sont présents à Corbreuse :

- un ancien garage situé 1 rue d'Etampes ;
- un laboratoire pharmaceutique situé 4 rue de Plessis ;
- la coopérative agricole Ile-de-France Sud située route de Trouvilliers.

#### Volet « énergies »

Le PADD évoque et recommande des pratiques environnementales vertueuses et ce notamment en terme d'accompagnement des projets de constructions neuves dans une logique d'économie d'énergie et de développement des énergies renouvelables. Ce document pourrait être utilement complété par une présentation des politiques climat-air-énergie à l'échelle intercommunale (la Communauté de communes du Dourdannais en Hurepoix élabore son Plan climat-air-énergie).

En conclusion, j'émet un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté, en vous proposant d'intégrer les remarques susvisées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes salutations distinguées.

Pour le Président du Conseil départemental  
et par délégation,  
Le 1<sup>er</sup> Vice-président chargé des partenariats avec  
les collectivités, des grands projets et de l'Europe

Michel Bournat

Pièce jointe :

- Annexe « Environnement »

<sup>4</sup> <http://www.ile-de-france.prse.fr/le-plan-regional-sante-environnement-d-ile-de-a61.html>

## ANNEXE

### ENVIRONNEMENT

#### Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)

Le PDIPR a pour objectif :

- d'assurer la protection juridique des chemins ;
- de favoriser la pratique de la randonnée en assurant la continuité des itinéraires à travers les communes afin de constituer sur l'ensemble de l'Essonne un réseau cohérent ;
- de contribuer à la découverte des patrimoines naturel, culturel et touristique essonnien ;
- d'assurer un maillage des espaces naturels (liens entre les uns et les autres).

#### Assainissement

##### *Zonages « eaux usées » et « eaux pluviales »<sup>5</sup>*

Comme cela est évoqué dans le courrier principal, les communes ont l'obligation de réaliser un zonage « eaux usées », c'est-à-dire une cartographie des zones dans lesquelles l'assainissement sera collectif et des zones dans lesquelles il sera non collectif :

- dans les zones d'assainissement collectif, votre collectivité est tenue d'assurer la collecte, le stockage et le traitement des eaux usées ;
- dans les zones d'assainissement non collectif, votre collectivité doit assurer le contrôle des installations d'assainissement autonome.

Ces zonages doivent être annexés au PLU après enquête publique (article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales). Si ces zonages ne sont pas réalisés et mis en application, il peut être difficile, au moment de la délivrance d'un permis de construire, d'imposer un assainissement collectif ou non collectif.

Or, ce document existe, il a été réalisé par le bureau d'études SAFEGE en 2010-2011. Les éléments correspondants (dont les cartes de zonage) sont ainsi à annexer au PLU.

Comme pour les eaux usées, les communes ont l'obligation de réaliser un zonage « eaux pluviales », c'est-à-dire de délimiter des zones où des mesures doivent être prises pour maîtriser les eaux pluviales :

- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, si besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Ces zonages sont adoptés par la collectivité compétente après enquête publique (art. L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales) et doivent être annexés au PLU.

---

<sup>5</sup> Cf. article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales ; articles L. 151-24 et R.151-47 2° du Code de l'urbanisme.

À défaut de document récent, il vous est conseillé d'intégrer, dans le PLU, les zonages issus de l'ancien schéma d'assainissement (réalisé en 1994 et actualisé en 2006) puis d'intégrer les nouveaux lors de la prochaine révision du PLU.

Enfin, le PLU pourrait rappeler qu'un nouveau schéma directeur d'assainissement sera lancé cette année et que le nouveau zonage des eaux pluviales est en cours de définition dans le cadre d'une étude portée par le Syndicat de l'Orge.

#### *Rhizosphère*

Il est précisé (p. 50 du rapport de présentation) que « *la commune de Corbreuse s'est dotée, en 2009, d'une rhizosphère pour effectuer un recyclage écologique des effluents de la station d'épuration* ». Or, comme l'indique également le rapport de présentation (p. 141), la rhizosphère assure uniquement le traitement écologique des boues de la station d'épuration.

#### *Station d'épuration*

Contrairement à ce qui est indiqué p. 141 du rapport de présentation la station d'épuration a une capacité de 1800 « *équivalent-habitants* ».

#### Déchets

Vous trouverez, ci-après, les définitions des acronymes concernant les plans régionaux relatifs aux déchets évoqués dans la présente lettre :

- PREDMA : plan régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés
- PREDIF : plan régional de réduction des déchets en Ile-de-France ;
- PREDD : plan régional d'élimination des déchets dangereux ;
- PREDAS : plan régional d'élimination des déchets issus des activités de soins ;
- PREDEC : plan de prévention et de gestion des déchets de chantier ;
- PRPGD : Plan régional de prévention et de gestion des déchets (en cours d'élaboration).

**Recensement ENS en vigueur**  
 Espace boisé

