

Annexe à la note de synthèse : Tableau détaillant l'ensemble des ajustements apportés au PLU

Introduction :

Le tableau ci-dessous fait la liste des évolutions du PLU qui ont été apportées par rapport au projet de PLU révisé arrêté par le Conseil Municipal en date du 14 octobre 2024 et qui font suite aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et aux remarques exprimées dans le cadre de l'enquête publique.

La commune a reçu l'avis de 8 personnes publiques associées assortis de remarques, propositions, recommandations, et parfois de réserves. En revanche aucun avis défavorable n'est à recenser.

Administration		Avis
Etat (DDT)		Favorable avec réserves
Région		Favorable assorti d'observations
Département		Favorable assorti de propositions
SIAHVY (syndicat de l'Yvette)		Favorable assorti de recommandations
Chambre d'agriculture		Favorable assorti de remarques
RTE (Réseau de Transport d'Électricité)		Formulation de demandes
CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturelles Agricoles et Forestiers)		Favorable assorti de remarques
MRAe (autorité environnementale)		Formulation de 11 recommandations

Lors de l'enquête publique qui s'est tenue du 3 mars 2025 au 4 avril 2025, 3 observations ont été rédigées sur registre, 6 courriers électroniques ont été transmis à l'adresse dédiée et 12 personnes ont été accueillis lors des permanences.

L'enquête publique a donné lieu à un avis favorable au projet de révision du PLU de la part du Commissaire enquêteur assorti d'une réserve et de 3 recommandations.

Conclusions du commissaire enquêteur	
Réserve	Corriger, compléter et purger des incohérences, contradictions ou erreurs relevés par les différentes PPA et la MRAe les documents
Recommandation n°1	Intégrer dans le PLU l'ensemble des propositions émanant des PPA qui ont, dans le mémoire en réponse, fait l'objet d'un accord du maître d'ouvrage
Recommandation n°1	Se rapprocher de la MRAe afin d'obtenir une aide pour mesurer pour les secteurs de développement de l'habitat programmés dans le PLU, les valeurs des champs magnétiques émis par la proximité des lignes à haute tension susceptibles d'avoir une incidence sur les populations. Après avoir cartographié les secteurs susceptibles d'être exposés à des risques éventuels de cette nature, proposer, le cas échéant, des mesures visant à minimiser le risque d'exposition des populations.
Recommandation n°1	Pour les OAP sectorielles, mieux préciser leur insertion dans leur environnement urbain. Améliorer leur représentation graphique par une meilleure contextualisation, un repérage des dispositifs paysagers existants.

1/ Evolutions du PLU suite aux avis des Personnes Publiques Associées

Avis de l'Etat

Observations	Prise en compte	Pièce(s) du PLU concernée(s)
Le PLU arrêté ne présente pas d'objectif de population	La commune a défini son objectif démographique qui se trouve correspondre au scénario médian figurant dans les justifications.	Justifications
Le rapport de présentation doit démontrer comment le nombre de logements permet de répondre aux exigences du SDRIF en termes de densification	Le rapport de présentation fait d'ores et déjà l'exercice de démontrer la compatibilité entre le PLU et le nouveau SDRIFe sur ce point. Il a été complété pour faire le même exercice vis-à-vis du SDRIF 2013.	Justifications
La partie « Justification des choix retenus » devra mentionner le PLH (2019-2024) et le SRHH (2024-2030) ainsi que les objectifs fixés qui s'imposent à la commune.	Le PLH était sur la période 2019-2024 il n'est donc plus d'actualité. En revanche un complément a été apporté pour évoquer le SRHH.	Justifications
Les OAP dédiées à la production de logements doivent être retravaillées et notamment programmées en termes de délais afin de constituer des moyens mis au service des objectifs des documents supérieurs	Une page introductive a été ajoutée aux OAP sectorielles indiquant qu'elles visent à atteindre les objectifs de production de LLS et qu'elles s'inscrivent dans les plans triennaux à venir. Elles sont également phasées.	OAP Justifications
Le PLU devra démontrer l'atteinte des objectifs quantitatifs de production de logement à l'horizon 2040 vis-à-vis du SRHH et du SDRIF	Les justifications présentent d'ores et déjà cette démonstration pour le SDRIFe. Un complément a été fait pour aborder le SRHH.	Justifications
Le rapport de présentation ne mentionne pas le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage	Le rapport de présentation a été complété en conséquence.	Justification
La zone Nc permet la reconnaissance de l'évolution d'un habitat gens du voyage sédentarisé et n'autorise que le stationnement de caravanes de courte durée. Or dans le cas des ménages en voie de sédentarisation ou sédentaire, le schéma départemental évoque l'habitat adapté pour lequel les caravanes sont intégrées de manière durable. Le règlement interdisant le stationnement des caravanes dans toutes les zones urbaines devra être modifié pour se conformer à l'article L101-2 du CU	Le règlement a été modifié afin d'autoriser les caravanes longue durée (mais non pérenne) et non uniquement courte durée. Pour rappel, le PLU prévoit une zone spécifique (Nc) ayant pour vocation de reconnaître et prendre en compte l'habitat gens du voyage. Le règlement a néanmoins été ajusté de manière à autoriser les caravanes dans au moins une zone urbaine (zone U1b).	Règlement
Le bilan de consommation d'ENAF depuis 2012 est rapidement présenté. Il s'agira de compléter avec les consommations entre 2021 et 2024	Le diagnostic a renforcé l'analyse de la consommation d'ENAF	Diagnostic
Il convient de mettre à jour l'objectif chiffré en fonction de la consommation réellement prévue	L'objectif de consommation du PADD a été ajusté en fonction des évolutions entre le dossier arrêt et approbation	PADD

Observations	Prise en compte	Pièce(s) du PLU concernée(s)
En l'absence de justification plus précise, il convient de restituer la zone UF en zone A afin que son zonage corresponde à son usage, de respecter le SDRIF et d'éviter une procédure de mise en compatibilité avec le SDRIF-e sur ce point dans les 3 ans.	Le découpage de la zone UF a été revue de manière à mieux exprimer les objectifs d'évolution de ce secteur portés par la ville. Concrètement la zone UF a largement été réduite (seule une partie du site situé au sud des équipements actuels a été maintenu en UF) au profit : - D'une zone N qui a été créée au niveau de la zone humide de manière à préserver cet espace naturel - De la zone agricole qui a été étendu pour pérenniser les franges agricoles du site - De la création d'une zone NL au sud du site permettant uniquement l'aménagement d'un accès et la création de places de stationnement	Zonage Justifications
Le diagnostic foncier proposé est incomplet : il n'évoque pas le potentiel que représentent les locaux vacants	Le diagnostic a été ajusté pour prendre en compte les logements vacants en fonction des données disponibles	Diagnostic
Les OAP pourraient gagner en précision du point de vue programmatique : Le nombre de logement n'a pas été annoncé pour les OAP Centre bourg, bas villevent et Folie bessin. De plus, le type de logement n'est pas renseigné pour les OAP centre bourg, nozay-mairie et Coquelicot.	Des précisions ont été apportées aux OAP. Concernant le nombre de logements, celui-ci a été fixé dans l'OAP Bas Villevents. En revanche pour les OAP centre bourg et Folie Bessin il n'est pas souhaité être aussi précis dans la mesure notamment, ou cela dépend des autres fonctions et usages (équipements, commerces, services). Concernant le type de logements des précisions ont également été apportées.	OAP

Annexe avis de l'état

Observations	Prise en compte	Pièce(s) du PLU concernée(s)
P35 : mettre à jour le SRHH 2024 au lieu de 2017	Le diagnostic a pris en compte le SRHH 2024	Diagnostic
P 41 : Utiliser les données INSEE 2021, 2022 et 2024	Le diagnostic utilise désormais les données INSEE les plus récentes du moins pour les informations les plus importantes	Diagnostic
P73 : Actualiser les données agricoles	Le diagnostic agricole utilise désormais les données les plus récentes accessibles	Diagnostic
P91 : Etudier la consommation entre 2021 et 2024	Le diagnostic a été complété de manière à étudier la consommation sur cette période	Diagnostic
P93-94 : Les surfaces des opérations doivent être annoncées et la caractérisation dent creuse ou extension doit être faite	Le diagnostic a été ajusté en conséquence	Diagnostic
P93 : Une erreur figure au sud de Poitevine-Fretay-Nozay, les constructions repérées ne se situent pas sur la commune	Les constructions hors de la commune ont été retirées de l'analyse	Diagnostic
Citer le SDAGE 2022-2027 plutôt que 2010-2015	L'état initial de l'environnement analyse désormais le SDAGE opposable.	Etat initial de l'environnement
Mettre à jour l'analyse de la qualité de l'eau du ruisseau. En effet, il passe d'une qualité médiocre à mauvaise en 2019	L'état initial de l'environnement a été modifié sur ce point	Etat initial de l'environnement
Compléter l'études des zones humides avec les données du SAGE OY	L'état initial de l'environnement a complété l'étude des zones humides avec les données du SAGE OY.	Etat initial de l'environnement
Assainissement : le diagnostic doit évaluer si les stations sont en capacité de suivre l'évolution démographique communale	L'état initial de l'environnement évalue désormais la capacité du réseau à absorber une population supplémentaire sous réserve d'accès à la donnée.	Etat initial de l'environnement
Eau potable : L'alimentation en eau potable nécessite un bon rendement du réseau. Celui-ci doit être précisé dans le diagnostic.	L'état initial de l'environnement a été modifié en conséquence.	Etat initial de l'environnement
Mettre à jour le diagnostic agricole, qui présente les données de 2010	L'état initial de l'environnement analyse bien les données les plus récentes.	Etat initial de l'environnement



Observations	Prise en compte	Pièce(s) du PLU concernée(s)
La démonstration du respect du SDRIF 2013-2030 est manquante	Les justifications ont été complétées de manière à intégrer aussi le SDRIF 2013-2030.	Justifications
Concernant les ER (p76) le tableau est simplement reproduit sans que les justifications ne soient apportées. Or la commune doit expliquer les raisons de ses choix, intentions, projets.	Les justifications ont été modifiées pour démontrer la nécessité des ER et de la compatibilité du PLU.	Justifications
L'évaluation environnementale n'aborde pas les impacts sur l'environnement des changements de zonage	L'évaluation environnementale a été complétée par l'étude des incidences du changement d'emprise au sol maximale à la suite du changement de zonage.	Evaluation environnementale
L'étude d'impact du règlement écrit liste les coefficients d'emprise au sol et les minimums d'espace verts de pleine terre en les caractérisant comme ayant une incidence positive sur l'environnement. Il manque une analyse argumentant cette conclusion. Cette conclusion ne peut être considérée comme identique sur l'ensemble des zones au vu de l'intervalle de seuils maximaux et minimaux.	L'étude des taux d'emprise au sol et de pleine-terre par zone a été affinée au sein de l'évaluation environnementale.	Evaluation environnementale
Le SRHH n'est pas analysé	L'évaluation environnementale reprend les documents de référence sur le volet habitat soit le SDRIF, le SDRIF-e et le PLH. Une analyse du SRHH a été ajoutée.	Evaluation environnementale
Pour compléter l'état initial du PLU, la commune pourra prendre connaissance de la fiche de la commune de l'observatoire régional de la santé	L'état initial de l'environnement a été complété sur le sujet.	Etat initial de l'environnement
Le schéma de principe de l'OAP TVB place la zone N et NL Courtaboeuf sous un aplat « rendre l'espace urbain perméable ». Il convient de corriger cette OAP avec une occupation du sol adaptée.	L'OAP TVB a été corrigée en ce sens.	OAP TVB
Préciser que la compensation ou le remplacement de végétaux détruits devra être fait par des espèces locales	Cette disposition a été ajoutée à l'OAP, notamment en s'appuyant sur l'atlas de biodiversité réalisé à l'échelle de l'agglomération. Ces éléments permettent également de compléter les annexes du règlement.	OAP TVB Règlement fait
Retirer « ne gênant pas l'activité agricole » des conditions de protection des haies	Cette disposition a été réécrite en ce sens.	OAP TVB
La largeur de la zone tampon visant à préserver le Rouillon doit être donnée	Cette largeur a été précisée en cohérence avec la distance définie dans le règlement (10m).	OAP TVB

Observations	Prise en compte	Pièce(s) du PLU concernée(s)
Le réservoir de biodiversité du SRCE à l'est de la commune a été oublié	Le réservoir de biodiversité a été identifié sur l'OAP TVB via un nouvel élément de légende.	OAP TVB
P16 : Trapil demande que soit « autorisées la construction et l'exploitation des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produit chimiques, ainsi que les accessoires techniques nécessaires à leur exploitation, fonctionnement, maintenance ou leur protection » dans les zones UHa*/UHb/A/N	Le règlement a été ajusté en ce sens	Règlement
L350-3 du code de l'environnement protège tous les arbres d'alignement bordant une voie ouverte. Ainsi une disposition générale le rappelant pourrait être ajouté p12	Le règlement rappelle désormais cet article	Règlement
Dans le règlement la gestion des eaux pluviales doit être faite en priorité par infiltration totale. La phrase de précaution pourrait être supprimée. Dans le cas d'un rejet au réseau, la gestion des pluies courantes doit obligatoirement faite par infiltration	Sur ce point le règlement a été ajusté en fonction des retours du SAGE OY.	Règlement
En N/A : Le règlement autorise dans les lisières des massifs de plus de 100 ha, hors SUC, des extensions des constructions principales et des constructions annexes. Or, aucune urbanisation, installation ou aménagement à vocation autre qu'agricole ou forestière ne peut être autorisé au sein de cette lisière.	Le règlement a été ajusté sur ce point. Néanmoins la ville souhaite maintenir la possibilité de développer des ENR au sein de la zone A*	Règlement
Zone N : La zone N autorise les équipements sportifs or aucune emprise au sol n'est réglementée à ce sujet	Une emprise a été fixée en N	Règlement
Zone N : Les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées à hauteur de 25%. Cette autorisation est trop permissive dans un espace naturel. Elle devrait être exprimée en surface	Cf. réponse à l'avis de la CDPENAF	Règlement
Il convient de mettre en cohérence sur le plan de zonage avec la carte de la TVB. Certains espaces naturels structurants du sud est de la commune identifiés dans l'OAP ne sont pas repris en zone N ou EBC	Le zonage a été ajusté en ce sens. Un regard a notamment été fait sur la question des EBC. En effet certains EBC nouveaux ont été inscrits en cohérence avec l'OAP TVB.	Zonage
Le tableau des SUP est absent du dossier	Il a été ajouté au PLU.	Annexes
Il manque les fiches de servitude : I3/I4PT1/PT2/I4/I1/I5/I7	Ces fiches ont été ajoutées aux annexes	Annexes
Plusieurs documents à mettre à jour : - Courrier de Trapil et ses annexes	Ces documents ont été ajoutés aux annexes	Annexes



Observations	Prise en compte	Pièce(s) du PLU concernée(s)
- Courrier RTE et le plan de raccord au réseau de la canalisation RTE - Fiche servitudes aéronautiques T4/T5/T7/PT1/PT2		
Il manque l'arrêté I1 : n°2016-PREF/DRCL/BEPAFI/SSPILL/191 du 30 mars 2016	Ce document a été ajouté aux annexes	Annexes
Dans les annexes sanitaires sont absent le plan d'eau potable, eaux usées et zonage d'assainissement	Ces données ont été ajoutées aux annexes.	Annexes
La plaquette relative aux risque argile doit être mise à jour	La plaquette a été mise à jour dans les annexes informatives	Annexes
Le guide « construire en terrain argileux : la réglementation et les bonnes pratiques » publié en novembre 2021 par le ministère de la transition écologique doit être cité et annexé au PLU	Ce guide est cité et a été ajouté aux annexes informatives	Annexes

Avis de la Région

Observations	Prise en compte	Pièce(s) du PLU concernée(s)
Les projets OAP Rue des Coquelicots et Bois des Vignes ainsi que l'extension du complexe sportif et le projet d'agritourisme implique une consommation foncière de 4ha à l'horizon 2040 incompatible avec le schéma régional en vigueur qui ne permet aucune extension en-dehors de Courtaboeuf – le SDRIF-e autorisera 1 ha de consommation foncière sur la période 2021-2024 - la réalisation de ces projets ne peut être envisagée que par une mutualisation des capacités d'extension à l'échelle intercommunale et sous réserve du respect des autres orientations du SDRIF-e (armature verte)	Le zonage a été ajusté, en particulier au niveau de la zone UF du centre bourg, de manière à réduire significativement la consommation d'ENAF et de respecter le nouveau SDRIF-E	OAP Justifications



Avis Département

Observations	Prise en compte	Pièce(s) du PLU concernée(s)
La procédure de révision du PDMIF en cours pourrait être évoquée (p82 du diagnostic)	Le rapport de présentation prend cette remarque en compte.	Rapport de présentation
Le diagnostic mériterait d'être mis à jour. En effet suite à la mise en concurrence, les entreprises de transport qui exploitent les lignes de bus ont évolué (p82)	Le rapport de présentation prend cette remarque en compte.	Rapport de présentation
Mentionner le plan vélo départemental et le projet de liaison cyclable le long de la RD35 entre Villejust et Nozay (p84)	Le rapport de présentation prend cette remarque en compte.	Rapport de présentation
La cartographie du PADD gagnerait à faire apparaître le projet de liaison cyclable le long de la RD35 entre Villejust et Nozay.	Le PADD a été complété pour faire apparaître cette liaison.	PADD
Le rapport de présentation mériterait de présenter un état de la faune et de la flore présentes sur le territoire communal. (cf. données INPN et CBNBP)	Le rapport de présentation a été complété sur ce point.	Rapport de présentation
Des précisions quant aux conséquences du classement en PDIPR pourraient être ajoutées. La cartographie du PDIPR n'est plus à la bonne charte, une version actualisée est jointe à l'avis afin de la remplacer	Le PLU a été actualisé sur ce point.	Rapport de présentation Annexes
P40 de l'EIE, il pourrait être précisé que la CA Paris Saclay est compétente sur la collecte des eaux usées en matière de gestion des eaux pluviales urbaines	Cette précision est désormais mentionnée au sein du rapport de présentation.	Rapport de présentation
Le PLU doit en premier lieu viser le règlement d'assainissement de la CA Paris Saclay, il n'existe pas de débit de fuite admissible par défaut.	Ces corrections ont été réalisées au sein du rapport de présentation.	Rapport de présentation
Dans le paragraphe sur les zones humides p55, la cartographie présente les enveloppes d'alerte de la DRIEAT et non de la DRIEE	Cette correction a été faite au sein du rapport de présentation.	Rapport de présentation
Dans le cas des OAP, il pourrait être prévu un rappel concernant les règles visant à limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation	Cf. réponse avis Etat	OAP
Le PLU reprend les grandes lignes du règlement d'assainissement communautaire. Cependant, il pourrait faire directement référence à ce dernier ou à la collectivité référente, la CA Paris Saclay.	Cet ajustement a été apporté au sein du règlement.	Règlement

Observations	Prise en compte	Pièce(s) du PLU concernée(s)
Le cas de la gestion des assainissements non collectifs, de leur création, contrôle, mise en conformité et renouvellement, mériterait d'être abordé et la collectivité en charge du SPANC mentionnée.		
Les annexes sanitaires ne comportent pas les plans des réseaux d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales)	Les annexes ont été complétées	Annexes
L'état initial de la gestion des déchets p35 au niveau local est bien décrit, cependant, la commune pourrait se baser sur le bilan d'activité du SIOM de 2022 en lieu et place de celui de 2019	Une mise à jour du rapport de présentation a été réalisée.	Rapport de présentation
La présentation expose le total des tonnages collectés en porte à porte et apport volontaire. Il n'est cependant pas précisé si cela correspond aux tonnages de la commune ou de l'intercommunalité. Dans la comparaison avec les moyennes nationales, de l'Essonne et de l'IDF, il aurait été intéressant de prendre des chiffres plus récents.	Une mise à jour du rapport de présentation a été réalisée.	Rapport de présentation

Avis CDPENAF

Observations	Prise en compte	Pièce(s) du PLU concernée(s)
Proposition de reclasser en zone A les parcelles à la PAC figurant en zone UF lorsque le projet de l'ER1 sera réalisé	Cf. réponse donnée précédemment sur le sujet	Zonage Règlement
Recommandation de classer les cimetières en UE plutôt qu'en N en cohérence avec la réalité du terrain	Cet ajustement a été fait. Le cimetière a été classé en zone d'équipement du PLU (UF)	Zonage Règlement
Classer en EBC et/ou en N les remises boisées qui sont en A pour une meilleure protection	Cf. réponse donnée précédemment sur le sujet	Zonage Règlement
Préconisation de supprimer la limite de 800 m² par unité foncière pour les nouveaux bâtiments agricoles en zone A	Le règlement a été revu à la marge en ouvrant la possibilité d'aller au-delà des 800 m² dans la limite de 25% de plus et sous condition d'effectuer les demandes spécifiques auprès des services compétents en l'état.	Règlement

Observations	Prise en compte	Pièce(s) du PLU concernée(s)
Recommande de réglementer l'emprise au sol des équipements sportifs en N et de les limiter en NL	Une emprise au sol a été fixée en zone N (5%) et NL (20%).	Règlement
Préconise de limiter à 30 m² l'emprise des extensions en N au lieu de 25%	Cet ajustement a été réalisé au sein du règlement.	Règlement
Mettre à jour le diagnostic par rapport au RGA 2020	Le diagnostic a été mis à jour pour prendre en compte le RGA 2020	Diagnostic
Compléter le plan de circulation agricole suite au classement de nouvelles parcelles en A	Le plan de circulation a été ajusté en ce sens	Diagnostic

Avis RTE

Observations	Prise en compte	Pièce(s) du PLU concernée(s)
Insérer au plan des SUP les ouvrages cités dans l'avis afin que celles-ci puissent être opposable aux demandes d'autorisation d'occupation du sol	La ville ne dispose pas des fichiers sources du plan des servitudes. De ce fait, le plan des SUP ne peut pas être modifié. Toutefois le tableau des SUP, intégrant la servitude I4, ainsi que la notice, ont été ajoutés au dossier.	Plan des SUP
Ajuster à la liste des servitudes (Colonne I4) les informations suivantes : adresse du gestionnaire	La liste des servitudes a été ajustée avec les informations données.	Liste des SUP
Incompatibilité entre les EBC et les lignes HT. Les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et, que soient retranchés des espaces boisés classés les bandes suivantes : 20 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes 90 kV 30 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes 225 kV	Le zonage a été ajusté pour retirer les EBC en dessous des lignes aériennes.	Zonage

Avis Chambre d'agriculture

Observations	Prise en compte	Pièce(s) du PLU concernée(s)
La chambre d'agriculture remarque des lacunes du diagnostic de l'activité agricole sur votre commune, mais remarque la présence d'un plan des circulations agricoles. Il serait préférable de mettre à jour les données agricoles avec le RPG 2022 et le RGA 2021.	Le diagnostic a été ajusté en ce sens	Diagnostic

Avis SIAHVV

Observations	Prise en compte	Pièce(s) du PLU concernée(s)
La commune doit se conformer aux règles et recommandations de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay, à travers son règlement d'assainissement collectif, et non à celles du SIAHVV. Cependant, par la présence du collecteur intercommunal d'eaux usées sur la commune, notamment le long du Rouillon, les porteurs de projets souhaitant s'y raccorder devront se référer au d'assainissement collectif du SIAHVV.	L'état initial a été précisé pour indiquer que les règles s'appliquant sont celles du CA Paris Saclay.	Etat initial de l'environnement
Le SIAHVV suggère de remplacer le paragraphe sur le débit de fuite par : « Lorsque le « zéro rejets » ne peut être mis en oeuvre, en raison des caractéristiques du sol ne permettant pas l'infiltration ou pour de fortes pluies, les débits de rejet au milieu ou au réseau public sont régulés selon le débit de fuite de 1,2 L/s/ha ».	Les recommandations liées au débit de fuite ont été ajustées.	Etat initial de l'environnement
Il serait important d'ajouter le ruissellement rural, notamment agricole, à la liste des types d'inondations. Le SIAHVV recommande également à la commune d'inscrire les axes de ruissellement connus ou identifiés à la suite d'épisodes de ruissellement/coulées de boues.	Le sujet des ruissellements ruraux et axes de ruissellements ont été traités.	Etat initial de l'environnement
La carte de la DRIEE présentée a été actualisée en 2021. Il convient donc d'actualiser ces données.	La carte de la DRIEE a été actualisée et complétée par la carte du SAGE dans l'état initial de l'environnement	Etat initial de l'environnement
Le SAGE Orge-Yvette a réalisé une étude zones humides en 2019 lui permettant de caractériser des zones humides avérées et des zones humides probables. Il convient	Cette carte est donnée à titre d'information dans l'Etat initial de l'environnement et intégrée aux annexes informatives du PLU. En revanche elle ne figurera pas sur le plan de zonage car trop imprécise.	Etat initial de l'environnement Annexe

Observations	Prise en compte	Pièce(s) du PLU concernée(s)
donc de faire apparaître dans un premier temps cette cartographie dans l'Etat initial de l'environnement puis dans le zonage.		Zonage
Préciser qu'une bande d'inconstructibilité de 6 m est obligatoire de part et d'autre des berges du Rouillon. Les cours d'eau bénéficient aussi d'autres protections, tout comme les mares, haies ... (Art L 151-19 du CU).	Cette distance a été ajoutée et même portée à 10m en cohérence avec le règlement (cf. réponse avis Etat).	OAP TVB
Le SIAHVV suggère à la commune d'ajouter qu'en cas d'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, des installations d'assainissement non collectif neuves de qualité et conformes à la réglementation devront être installées. Le PLU pourrait préciser dans le règlement que le SPANC est le service public local chargé de conseiller et d'accompagner les particuliers dans la mise en place des installations d'assainissement non collectif, et de contrôler les installations.	Le règlement intègre désormais ces précisions	Règlement
La phrase « les puits existants devront par ailleurs être conservés » laisse entendre que les eaux pluviales peuvent y être rejetées, or cette pratique est totalement interdite, cela afin de limiter la pollution des nappes souterraines. Le SIAHVV suggère de supprimer cette phrase. La phrase « Le débit des eaux pluviales sera limité à 1 litre /seconde/hectare pour une pluie d'occurrence cinquantennale » devra être modifiée.	Cette phrase a été supprimé. Cette rédaction a été revue.	Règlement

Avis MRAe

CF. mémoire en réponse spécifique à cet avis



2/ Evolutions du PLU suite à l'enquête publique

Observations	Prise en compte	Pièce(s) du PLU concernée(s)
AVIS FAVORABLE au projet de révision du PLU de la commune des Villejust soumis à l'enquête publique assorti d'une réserve et de trois recommandations		
Réserve n°1 Que tous les documents soient corrigés, complétés et purgés des incohérences, contradictions ou erreurs relevés par les différentes PPA et la MRAe Recommandation n°1 Intégrer dans le Plan Local d'Urbanisme l'ensemble des propositions émanant des PPA qui ont, dans le mémoire en réponse, fait l'objet d'un accord du maître d'ouvrage.	La ville a pris en compte la plupart des remarques exprimées par les PPA et la MRAe dès lors qu'elles concernaient bien le champ d'application du PLU, qu'elles ne remettaient pas en question la philosophie et l'ambition portée par la ville pour ce nouveau PLU, et dans la mesure du possible en fonction de la faisabilité ou encore des données à disposition.	PLU
Recommandation n°2 Compte tenu de l'importance des nombreux réseaux haute tension qui traversent le territoire communal ; comme exprimé dans son mémoire en réponse, je recommande à la commune de se rapprocher de la MRAe afin d'obtenir une aide pour mesurer pour les secteurs de développement de l'habitat programmés dans le PLU, les valeurs des champs magnétiques émis par la proximité des lignes à haute tension susceptibles d'avoir une incidence sur les populations. Après avoir cartographié les secteurs susceptibles d'être exposés à des risques éventuels de cette nature, proposer, le cas échéant, des mesures visant à minimiser le risque d'exposition des populations.	Aucune étude sur l'exposition aux champs magnétiques n'existe et n'a été réalisé sur la commune. Dans le cadre du PLU, même à défaut de connaissance du niveau des émissions, le choix a été de conserver l'espace agricole et les espaces naturels sous les lignes hautes tension. Les secteurs urbains concernés ne sont pas programmés pour accueillir des établissements sensibles. Il est important d'indiquer que le développement de Villejust se traduit par des opérations ciblées à l'intérieur des espaces déjà urbanisés de la ville et à l'écart des lignes hautes tension. En aucun cas le PLU ne prévoit de création de logements en extension urbaine et se rapprochant des LHT existantes. La ville reste sensible au sujet et n'hésitera pas à intégrer des outils et dispositions concrètes au sein de son PLU sur la base de données et études tangibles le jour où elle disposera de tels éléments.	-
Recommandation n°3 : Pour les OAP sectorielles, mieux préciser leur insertion dans leur environnement urbain (couture urbaine à améliorer, proposer des principes de liaisons douces avec le tissu urbain environnant). Améliorer leur représentation graphique par une meilleure contextualisation, un repérage des dispositifs paysagers existant.	Il convient tout d'abord de rappeler que les OAP constituent des orientations (et non des opérations) dont le niveau de précision à apporter est à l'appréciation de la commune. De plus, il est à noter que les OAP proposent d'ores et déjà des règles de hauteurs, d'implantation ou de transition avec les parcelles voisines afin d'avoir la meilleure insertion possible. Enfin, le règlement vient renforcer ces orientations via des règles précises et adaptées au gabarits et implantations des constructions environnantes.	OAP

Observations	Prise en compte	Pièce(s) du PLU concernée(s)
Les règles de clôtures seront revues afin d'assurer une meilleure compatibilité avec les clôtures existantes dans chaque zone.	Le règlement a été ajusté à la marge concernant les clôtures et pour répondre à cet objectif, et en particulier pour ne pas imposer les pierres apparentes pour les murs de clôture au sein des zones ou ce type de murs n'est pas ou quasi pas présent aujourd'hui.	Règlement
La représentation graphique de l'espace paysagé protégé ne sera pas modifiée. En revanche, le règlement évoluera pour permettre d'une manière encadrée l'évolution des propriétés.	Les règles s'appliquant aux espaces paysagés protégés ont été légèrement assouplies pour permettre par exemple des annexes.	Règlement
Si les modifications sont légalement obligatoires, les règles relatives au stationnement vélo seront adaptées.	L'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments impacte le Code de la construction et de l'habitat, or le PLU est rédigé au titre du Code de l'urbanisme. Par ailleurs, il convient de rappeler que le PLU respecte le document qui s'applique sur le sujet, à savoir le PDUIF, et qu'aucune PPA n'a formulé d'observation sur le sujet des règles de stationnement. Il convient donc de ne pas remettre en question ce sujet. En revanche, et par soucis de bonne information, l'annexe à l'Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos a été intégré aux annexes informatives.	Règlement
A la suite de différents échanges que j'ai pu avoir à l'occasion de cette enquête publique et la prise en compte de remarques des PPA il me semble opportun d'intégrer des remarques complémentaires sur les zonages ayant intérêt à porter des équipements publics, c'est le cas pour la salle de la poitevine pour laquelle des projets sont envisagés comme l'indiquent les flèches budgétaires de la commune en termes d'études. Il serait donc sans doute plus opportun pour la salle de la Poitevine d'envisager un zonage en UF comme c'est le cas pour d'autres secteurs d'équipements publics ;	Le zonage a été ajusté de manière à classer cet équipement public en zone d'équipement au PLU, à savoir en zone UF	Zonage