



RÉVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE BREUILLET

COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION PUBLIQUE DU 11 AVRIL 2022 - SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Nombre de participants : Environ 40 participants

INTRODUCTION ET OBJECTIFS

Mme le Maire accueille les participants, présente les intervenants, les élus présents et rappelle en introduction l'objectif de la réunion publique.

Mme le Maire rappelle que l'objectif général de la révision est bien que Breuillet reste une ville à la campagne à l'horizon 2035.

Mme Lumina, représentant le bureau d'études Espace Ville en charge de la révision du PLU présente une synthèse du diagnostic PLU réalisé. L'objectif est d'enrichir ce diagnostic technique avec le ressenti des habitants pour devenir un diagnostic « vécu ».

SYNTHESE DES ÉCHANGES

Evolution du territoire / formes urbaines

- *Quand a été réalisée la dernière révision du PLU ? comment cela se fait-il qu'il ait évolué depuis ? en effet le territoire a profondément évolué lorsque le COS a été supprimé*
 - Le PLU a été révisé en 2013, il a ensuite évolué plusieurs fois en 2017, 2018 et 2019. Il s'agissait de modifications du PLU ne remettant pas en cause les orientations générales du projet
 - La loi ALUR en 2014 a effectivement déséquilibré la traduction réglementaire du PLU en supprimant les Coefficients d'Occupation des Sols (COS) de manière immédiate notamment dans les quartiers pavillonnaires. La commune a essayé de stopper certains projets mais a finalement perdu au tribunal. L'objectif est bien avec les lois actuelles de conserver l'esprit Breuilletois.

- *Est-on vraiment obligé de construire des logements ?*

Oui, en Ile de France, il y existe une forte demande en logements, environ 70 000 logements par an doivent être réalisés ; à son échelle Breuillet doit également répondre à cette demande en logements afin de respecter les objectifs du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de Cœur d'Essonne agglomération et du Programme Local de l'Habitat. Par ailleurs, afin que Breuillet maintienne son niveau de population et son niveau de services, de nouveaux logements doivent être réalisés.

- *Quels sont les critères du SCoT qui ont identifiés Breuillet comme un pôle secondaire structurant ?*

Les critères sont notamment la présence de deux gares sur le territoire, l'accessibilité au réseau routier départemental, la présence d'équipements au rayonnement intercommunal, le niveau de population et de services...

- *Quel est l'objectif, préserver les quartiers ? Que représente la zone UCa ?*

L'objectif est bien de préserver les caractéristiques des différents quartiers de Breuillet, aujourd'hui il existe notamment en zone UCa du PLU actuel, prédominance zone pavillonnaire, des possibilités de construction importante avec un risque de divisions de terrain. L'objectif est de renforcer le dispositif réglementaire de ces zones afin qu'elles conservent leur dominante pavillonnaire avec jardins paysagers et arborés.

- *Sur le secteur du Pont des Gains, aujourd'hui peut-on faire un programme de logements sur la partie occupée par l'activité de transport ?*

Sur le secteur du Pont des Gains, la partie Nord (ancienne Briqueterie) accueillera de nouveaux programmes de logements.

Une concertation est aussi lancée sur le quartier en parallèle de la révision du PLU. La commune invite les citoyens à venir nombreux aux différents échanges de la concertation du quartier du Ponts des Gains : Forum et marche exploratoire du 21 mai 2022 (10h-12h), réunion publique du samedi 25 juin prochain (10h-12h).

Pour la partie sud occupée par l'activité de transport aujourd'hui, le PLU n'autorise pas aujourd'hui de programme de logements sur ce secteur puisqu'elle est classée en zone d'activités économiques (UI). Pour autant, il s'agit d'un secteur en réflexion afin de penser, à terme, à un aménagement global de la zone. Des démarches ont été initiées mais ne sont pas suffisamment mûres et abouties pour prévoir dans le cadre de la révision du PLU actuelle de modifier le zonage de cette parcelle.

- *Peut-il y avoir une nouvelle activité industrielle à cet endroit ?*

La partie sud occupée par l'activité de transport est actuellement en zone UI. En conséquence, si l'entreprise actuelle venait à déménager, le PLU tel qu'il est constitué aujourd'hui autorise exclusivement l'implantation d'activité industrielle.

Equipements et services

- *On parle des écoles, mais qu'en est-il du collège et lycée ?*

Les collèges et lycées ne sont pas de compétences municipales, mais il n'est pas envisagé par le Département et par la Région, l'implantation d'un collège ni d'un lycée sur Breuillet car les équipements de second degré implantés sur les communes voisines ont une capacité suffisante pour accueillir les élèves Breuilletois.

Pour rappel, le collège se situe sur la commune de Saint-Chéron et a encore une certaine capacité devant lui.

- *Intervention d'une habitante sur l'intérêt de la 5G par rapport à la 4G moins d'émission d'ondes mais besoin d'une antenne sur la commune ?*
L'implantation d'antenne 5G peut être envisagée mais la commune sera vigilante sur la localisation de cette implantation.
- *Qu'est-il prévu pour relier Breuillet au réseau du Grand Paris en termes de mobilité ?*
Le réseau de bus et le réseau ferré ne sont pas de compétence communale aussi la commune ne peut qu'agir auprès des autorités compétentes pour encourager la desserte en bus de Breuillet et créer de nouveaux itinéraires doux (cyclables, piétons) sur le territoire en lien avec l'agglomération.
- *Qu'est-il prévu sur le château du Colombier ? un équipement ?*
Le château du Colombier est une propriété privée : il est en cours de réhabilitation et des appartements seront commercialisés prochainement. Une seconde phase de 2 petits collectifs est à l'étude par le propriétaire de la parcelle. Par ailleurs, le parc a été acheté par la commune : des travaux d'aménagement du parc sont en cours pour pouvoir l'ouvrir au public dès 2023. La maison du Colombier y accueillera le gardien du parc ainsi que des actions de actions autour de la biodiversité.
- *La question du désert médical / équipements de santé fait-elle partie des questions à traiter dans un PLU ?*
Oui, la question de l'offre en services de santé est bien un sujet abordé dans le cadre du PLU, il s'agit d'une des préoccupations de la commune. Il est prévu une maison France Services et une cabine de télémédecine a été installée dans la mairie pour palier à la désertification médicale. L'objectif est de répondre à la désertification médicale et de mettre en œuvre les leviers nécessaires pour accueillir de nouveaux médecins sur le territoire.

Logements / population

- *Quel est le coefficient de densité des ménages et son évolution ces dernières années ?*
Le nombre de personne par ménage est de 2,55 sur la commune et celui-ci est stable depuis au moins dix ans. Cela s'explique par le parc de logements existant sur Breuillet avec un nombre important de maisons, il existe un phénomène de renouvellement de population dans les quartiers pavillonnaires.

Mobilités / Stationnement

- *Quel est le nombre de places de stationnement par logement exigé ? est ce qu'ils feront l'objet d'un traitement perméable ou bitumé ?*
Le nombre de place de stationnement par logement aujourd'hui est de 2 places par logement, néanmoins ce nombre pourra être revu à la baisse dans le cadre du PLU notamment pour les secteurs proches des gares conformément au Plan de

Déplacements Urbains d'Ile de France (PDUIF) et au Code de l'urbanisme en matière de stationnement.

Par rapport au traitement des places de stationnement, effectivement il sera préconisé un traitement perméable des places de stationnement ou une obligation de prévoir ces places dans le volume de la construction. Néanmoins aujourd'hui le traitement des places de stationnement exigé doit respecter le PLU en vigueur.

- *Concernant les opérations de logements proche de la gare pourquoi l'accès n'a pas été fait au niveau de la route de Dourdan ? L'enclavement de l'impasse des clozeaux et sa desserte ont également été évoquées.*

Une demande avait été faite dans ce sens, mais le département a refusé cette proposition.

Risques et nuisances

- *Comment sera pris en compte les risques et notamment l'aléa argile ?*

Le PLU pourra imposer la réalisation d'études de sol concernant le retrait d'aléas argiles notamment dans les zones présentant un risque fort. Par ailleurs des préconisations sur la constructibilité en zone argileuse et le traitement des fondations seront inscrites dans le PLU.

- *L'ensemble des impacts sur l'environnement doit être pris en compte dans le cadre des projets (OAP) et notamment le bruit, l'ensoleillement, la réverbération...*

Les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) qui seront définies sur les sites de projet pourront contenir des orientations sur la prise en compte des impacts sur l'environnement tel que mentionné.

- *Quelles mesures seront prises par rapport à la déclivité de Breuillet et notamment le ruissellement ? une gestion alternative des eaux pluviales sera-t-elle mise en place car certains terrains ne peuvent infiltrer les eaux de pluie ?*

La question du relief sera mieux prise en compte dans chaque projet de construction et notamment dans les secteurs de projet.

Des obligations en matière de gestion alternative des eaux pluviales (récupération, toiture terrasse végétalisés, bassin de rétention) seront inscrites dans le PLU car les sols argileux ne permettent pas d'infiltrer les eaux de pluie.

- *Est-ce qu'il existe des dérogations de l'Etat pour éviter de construire ou de construire moins liés aux risques existants sur la commune ?*

Non, il n'existe pas de dérogations en matière de construction de logements liés aux risques, il appartient à la commune de définir ses orientations notamment en fonction des besoins en matière de logements, de la capacité de ses équipements et des réseaux, de son accessibilité et des risques présents sur la commune.

- *Les divisions entraînent la suppression de puits existants, est ce qu'ils seront recensés dans le cadre du PLU ?*

Ces puits n'étant pas identifiés sur le cadastre comme des constructions, il est très difficile de les recenser dans le cadre du PLU en dehors d'une connaissance locale fine transmise par les habitants ou les associations Breuilletoise.

- *Il existe un ouvrage hydraulique (aqueduc) parallèle à la voie ferrée qui draine les eaux de la butte Réault vers la rue Nouvelle avec des buses. Cet ouvrage n'est pas entretenu ?*

Il s'agit d'une propriété appartenant à la SNCF et ne peut être entretenu comme ouvrage car il n'est pas de compétence communale. La commune a saisi la SNCF a de nombreuses reprises sur le sujet.

- *Discussions concernant la gestion des eaux, le rôle des syndicats compétents pour gérer les eaux potables et les eaux usées, obligation de gérer les eaux à la parcelle ? Comment mieux protéger les berges et la Rémarde (qualité des eaux), alerte sur une plante invasive.*

En matière de gestion des eaux, les syndicats compétents doivent en assurer la gestion et mettre en place des mesures en faveur du maintien de la qualité des eaux. Les syndicats font partie des personnes publiques associées qui seront consultés tout au long de la procédure de révision du PLU et pourront proposer des mesures de protection et de gestion à intégrer dans le PLU.

Il y a effectivement obligation de gérer les eaux à la parcelle., et c'est déjà le cas actuellement dans le PLU

- *Doit-on se mettre en conformité par la gestion des eaux sur les constructions existantes ?*

Oui, il y a obligation de mettre en conformité ses installations dans le cadre d'une cession.

- *Remarque sur les constructions sur pilotis en zone inondable*

Cette remarque est pertinente, néanmoins le PLU devra respecter le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) en vigueur sur le territoire.

- *Attirer l'attention de l'assistance sur la dégradation des berges de la Rémarde, est ce que des travaux de consolidation sont prévus ?*

La commune est au courant de l'état des berges de la Rémarde et des travaux de consolidation ont été engagés et doivent se poursuivre.

- *Est-ce que la question du bruit sera prise en compte avec les zones de non-bruit ?*

Il n'est pas envisagé pour le moment de zones de « non-bruit » dans le cadre du PLU, en dehors des zones naturelles qui peuvent être considérées comme des zones calmes.

Des distances de retrait par rapport aux voies bruyantes ou un renforcement des matériaux d'isolation phonique pourront être imposés dans le cadre du PLU.

- *Le PCAET de Cœur d'Essonne Agglomération a-t-il été approuvé ?*

Erratum contrairement à ce qui a été annoncé en réunion, le PCAET de Cœur d'Essonne Agglomération sera approuvé en 2024.

Biodiversité / trame verte et bleue / trame noire

- *Il existe un phénomène de destructions d'arbres sur Breuillet, l'association Breuillet nature environnement se propose de faire une contribution pour alimenter le diagnostic du PLU notamment sur la biodiversité*

Effectivement la destruction d'arbres sur Breuillet n'a pas été initiée par la commune, il s'agit d'actions privées que la commune déplore.

Toute contribution sera la bienvenue dans le cadre de la révision du PLU

- *Qu'en est-il de la trame noire ?*

Des orientations sur la trame noire pourront être inscrites dans le cadre du PLU notamment sur l'éclairage public.

- *Un habitant alerte sur la présence de chenille processionnaires près du passage à niveau*
La commune est au courant et essaie de traiter ce problème.

Madame le Maire invite les participants à participer au forum sur les orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) qui aura lieu le 14 mai prochain à la salle intergénérationnelle de 10h à 12h.

Madame le Maire remercie les participants et conclut la réunion.