

Annexes



MAIRIE DE SAINT-YON

ARRÊTE N°6/2018
PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT YON

Le Maire de la Commune de Saint-Yon (Essonne),

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 153-19 et R. 153-8 et suivants,

VU la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,

Vu le Code de l'Environnement, et notamment ses articles L. 123-1 à L. 123-19, et R. 123-1 à R. 123-46,

VU la délibération en date du 30 mai 1980 approuvant le Plan d'Occupation des Sols et les révisions ou modifications ultérieures du 18 mars 2002, 19 juin 2008, 16 juillet 2010 et 04 juin 2012.

Vu la délibération du Conseil Municipal, du 27 mai 2010, prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal, du 30 juin 2014, prenant acte du débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du P.L.U.,

VU la délibération du 26 juin 2018, approuvant le bilan de la concertation et arrêtant le projet du plan local d'urbanisme,

Vu les différents avis recueillis sur le projet arrêté du P.L.U.;

VU la décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles, en date du 30 octobre 2018, désignant Monsieur Stéphane DU CREST DE VILLENEUVE en qualité de commissaire enquêteur,

VU les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

ARRETE

ARTICLE 1^{er} : Il sera procédé à une enquête publique sur les dispositions du projet du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Yon pour une durée de 33 jours du 14 décembre 2018 au 15 janvier 2019 inclus.

SIRET 21910581400012

Mairie de Saint-Yon, Rue des Cosnardières, 91650 Saint-Yon

Téléphone : 01 64 58 40 54 Télécopie : 01 64 58 45 27

Email : mairie@saint-yon.fr Site : www.mairiedesaint-yon.fr

Dans le cadre de notre agenda 21, tous nos courriers sont imprimés sur papier recyclé.



MAIRIE DE SAINT-YON

ARTICLE 2 : Par sa décision du 30 octobre 2018, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles a désigné Monsieur Stéphane DU CREST DE VILLENEUVE, proviseur de lycée en retraite, en qualité de commissaire enquêteur.

ARTICLE 3 : Le projet du Plan Local d'Urbanisme, accompagné des avis rendus sur ce projet, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public, à la mairie de Saint-Yon, pendant 33 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, du 14 décembre 2018 au 15 janvier 2019 inclus :

- Mardi de 9h00 à 12h00 et de 13h00 à 17h00
- Jeudi de 9h00 à 12h00 et de 13h00 à 17h00
- Samedi de 09h00 à 12h00

Un dossier sur le PLU et les avis des Personnes Publiques Associées sont également consultables sur le site internet www.saint-yon.fr

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations par une mention écrite sur le registre d'enquête, ou par écrit par un courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse suivante :

Mairie de Saint-Yon, rue des Cosnardières, 91650 SAINT-YON

Ou par un courrier électronique adressé à l'adresse mail dédiée : plusaintyon@gmail.com

Les observations du public, déposées sur l'adresse mail ou envoyées par un courrier postal, seront annexées quotidiennement au registre à feuillets non-mobiles.

Toute réception en dehors de ces dates et heures de l'enquête publique sera considérée comme hors délai et ne sera pas prise en compte.

ARTICLE 4 : Chaque personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir la communication du dossier d'enquête publique auprès à la mairie de Saint-Yon dès la publication du présent arrêté.

ARTICLE 5 : Le commissaire enquêteur tiendra 4 permanences en mairie, pendant la durée de l'enquête, pour recevoir les observations écrites ou orales du public, aux dates et heures suivantes :

- Le vendredi 14 décembre 2018 de 9h 00 à 12h 00
- Le samedi 22 décembre 2018 de 9h 00 à 12h 00
- Le jeudi 10 janvier 2019 de 14h 00 à 17h 00
- Le mardi 15 janvier 2019 de 14h 00 à 17h 00

ARTICLE 6 : A l'expiration du délai de l'enquête publique prévu à l'article 1, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Le commissaire-enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le maire de la commune de Saint-Yon et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse ; le maire de Saint-Yon disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles

ARTICLE 7 : Le commissaire-enquêteur disposera d'un délai de trente jours à compter de la date de la clôture de l'enquête pour transmettre au maire de la commune de Saint-Yon le dossier de l'enquête, accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées.

SIRET 21910581400012

Mairie de Saint-Yon, Rue des Cosnardières, 91650 Saint-Yon
Téléphone : 01 64 58 40 54 Télécopie : 01 64 58 45 27

Email : mairie@saint-yon.fr Site : www.mairiedesaint-yon.fr

Dans le cadre de notre agenda 21, tous nos courriers sont imprimés sur papier recyclé.



MAIRIE DE SAINT-YON

ARTICLE 8 : Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée au Préfet du département de l'Essonne et à la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles.

ARTICLE 9 : Le rapport, conforme aux dispositions des articles L.123-15 et R.123-19 du Code de l'Environnement, relatara le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions, et contre-propositions recueillies ; les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves, ou défavorables au projet du P.L.U. Le public pourra consulter ce rapport et ses conclusions à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture au public et sur le site internet dédié pendant un an.

ARTICLE 10 : Le Conseil Municipal de Saint-Yon se prononcera par une délibération sur l'approbation du P.L.U. ; il pourra, au vu des avis et des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet du P.L.U. en vue de son approbation.

ARTICLE 11 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête publique, dans les annonces légales de deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. Cet avis sera affiché notamment à la mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la commune de Saint-Yon. Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête publique en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

ARTICLE 12 : Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de Monsieur Alexandre Touzet, Maire, à la Mairie de Saint-Yon.

ARTICLE 13 : Le présent arrêté sera inscrit sur le registre des arrêtés municipaux et sera transmis au Préfet de l'Essonne, à la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles, et au commissaire enquêteur.

Fait à SAINT-YON, le 23 novembre 2018

Le Maire,

Alexandre TOUZET



SIRET 21910581400012

Mairie de Saint-Yon, Rue des Cosnardières, 91650 Saint-Yon

Téléphone : 01 64 58 40 54 Télécopie : 01 64 58 45 27

Email : mairie@saint-yon.fr Site : www.mairiedesaint-yon.fr

Dans le cadre de notre agenda 21, tous nos courriers sont imprimés sur papier recyclé.



MINUTE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

30/10/2018

N° E18000141 /78

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commissaire

Vu enregistrée le 26/10/2018, la lettre par laquelle le Maire de la commune de Saint-Yon demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

L'élaboration du Plan Local d'urbanisme de la commune de Saint-Yon ;

Vu le code de l'environnement;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2018 ;



DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur STEPHANE DU CREST DE VILLENEUVE est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée au Maire de la commune de Saint-Yon et à Monsieur STEPHANE DU CREST DE VILLENEUVE.

Fait à Versailles, le 30 octobre 2018

 Pour La Présidente empêchée,
Le Vice-Président,

Philippe Delage

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Commune de SAINT-YON

Adoption du projet de Plan Local d'Urbanisme

Le public est informé qu'en exécution de l'arrêté municipal du 23 novembre 2018, une enquête publique aura lieu en mairie de SAINT-YON, du vendredi 14 décembre 2018 au mardi 15 janvier 2019 inclus, concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme, arrêté par le Conseil municipal du 26 juin 2018, en remplacement du Plan d'Occupation des Soils de la commune.

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur, seront déposés en mairie pendant la durée de l'enquête. Le public pourra prendre connaissance du dossier aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie,

- les mardis et jeudis de 9h 00 à 12h 00 et de 13h 00 à 17h 00
- le samedi de 9h 00 à 12h 00

et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire-enquêteur, domicilié en mairie de SAINT-YON, qui les annexera au registre. Elles pourront être également déposées par courrier électronique envoyé à l'adresse mail plustainyon@gmail.com

Toute personne pourra, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la commune de SAINT-YON.

Monsieur Stéphane DU CREST DE VILLENEUVE, Proviseur de lycée en retraite, commissaire-enquêteur désigné par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles, siègera à la mairie où toutes observations devront lui être adressées. Le dossier du PLU et les avis des Personnes Publiques Associées sont consultables sur le site internet de la mairie : www.saint-yon.fr

Monsieur le commissaire-enquêteur recevra en mairie :

- Le vendredi 14 décembre 2018 de 9h 00 à 12h 00
- Le samedi 22 décembre 2018 de 9h 00 à 12h 00
- Le mercredi 10 janvier 2019 de 14h 00 à 17h 00
- Le mardi 15 janvier 2019 de 14h 00 à 17h 00

Le public pourra venir présenter ses observations au commissaire-enquêteur au cours de ces permanences.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire-enquêteur. Celui-ci examinera les observations consignées ou annexées au registre, établira ensuite son rapport sur le déroulement de l'enquête et rédigera des conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou défavorables et transmettra l'ensemble de ces pièces au Maire dans le délai d'un mois à compter de la fin de l'enquête.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur sera adressée à Monsieur Le Préfet du Département de l'Essonne et à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus en mairie à la disposition du public. Ils seront également publiés sur le site internet de la mairie : www.saint-yon.fr

Après la procédure d'enquête publique, le projet de Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur, sera soumis à l'approbation du Conseil municipal de la commune de SAINT-YON.

Le responsable du projet de Plan Local d'Urbanisme est la commune de SAINT-YON, représentée par Monsieur le Maire, auprès duquel des informations peuvent être demandées.

Le Maire,
Alexandre TOUZET

Annexe 8.



SAINT-YON

RAPPORT N° 201800 0115

Objet :
Constatation d'affichage de l'enquête publique PLU sur panneaux d'affichage municipal.

Carte Grise :

Date de délivrance :
 1ère Mise en Circul. :
 Type de véhicule :

Pièces Jointes :

Planche photographique

Destinataires :

- Monsieur le Maire de saint Yon
- Monsieur le Chef de Service de la Police Municipale
- Archives de la Police Municipale

RAPPORT DE CONSTATATION

L'an deux mille dix huit, le trois du mois de décembre,

Nous soussigné(s), Brigadier AMICE Frédéric
 Brigadier-Chef Principal COLOMBO Olivier

Agents de Police Judiciaire Adjoints, agréés et assermentés, en résidence à ETRECHY

En fonction à la Police Municipale Intercommunale entre Juine et Renarde

Agissant en tenue et de service, conformément aux ordres reçus de Monsieur le Maire de Saint Yon

Vu les articles 21, 21/2°, 21-2 ; D15, 73 du Code de Procédure Pénale

Vu les articles L.2212-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales

Vu l'article L. 511-1 du Code de la Sécurité Intérieure

Nous avons l'honneur de vous rendre compte des faits suivants :

Le trois décembre deux mille dix huit, 16 h 00, à la demande de Monsieur le Maire, nous constatons sur les quatre panneaux d'affichage municipal situés (lieu dit de l'Aunay, lieu dit la Cordelle, lieu dit de Feugères, Mairie), la présence des affiches de couleur jaune pour l'enquête publique concernant l'adoption du projet local du Plan d'Urbanisme.

Rapport fait pour être transmis à notre Chef de Service ainsi qu'à Monsieur le Maire de la ville de Saint Yon.

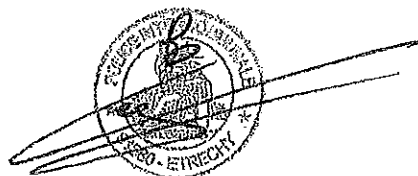
En conséquence, nous avons rédigé le présent rapport à toutes fins que vous jugerez utiles.

Fait et clos à Saint Yon
 Le 03 décembre 2018

Signature du rapport N°2018 000115

Les A.P.J.A. :

Vu et transmis,
 Le Chef de Service de Police Municipale



COURRIER ARRIVÉ LE

21 DEC. 2018

MAIRIE DE SAINT YON

Nos références :
6293979/1 /113723 / COMQ38/ /E1 - Enquête publique

Vos références :
MAIRIE DE SAINT-YON
RUE DES COSNARDIERES
91650 SAINT-YON

Attestation de parution

L'annonce qui suit est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans Le Parisien (édition 91), rubrique ANNONCES LEGALES le 29.11.2018, et Le Parisien (édition 91), rubrique Le Parisien (édition 91) le 20.12.2018

Fait à Paris, le 11/12/18,

Directrice Générale du Parisien et d'Aujourd'hui en France – Directrice de la Publication.



LE PARISIEN - AUJOURD'HUI EN FRANCE Services Annonces légales et Judiciaires

Contact commercial: 01 87 39 84 00 - Email : legales@teamedia.fr

CS 10817- 75738 Paris Cedex 15 - Tél : 01 87 39 84 00

S.A.S. au capital de 2 430 000 € - RCS Paris 389 505 850 - Identifiant TVA : FR 78 389 505 850

ATTESTATION DE PARUTION

Parutions : 20/11/2018, 20/12/2018
Dans LE REPUBLICAIN
Référence n°L001563

RIS ORANGIS, le 26 novembre 2018

MAIRIE DE SAINT-YON

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Relatif au projet de Plan Local
d'Urbanisme de SAINT-YON

Par arrêté en date du 23 novembre 2018, consultable et affiché en mairie, le maire de SAINT-YON a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative au projet du Plan Local d'Urbanisme.

Cette enquête se déroulera en mairie de SAINT-YON du vendredi 14 décembre 2018 au mardi 15 janvier 2019 inclus sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par le Conseil Municipal du 26 juin 2018.

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête seront déposés à la mairie pendant la durée de l'enquête. Le public pourra prendre connaissance du dossier aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

- les mardi et jeudi de 9h00 à 12h00 et de 13h00 à 17h00
- le samedi de 9h00 à 12h00

et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire-enquêteur, domicilié en mairie de SAINT-YON, qui les annexera au registre. Elles pourront être également déposées par courrier électronique envoyé à l'adresse mail dédiée : plusaintyon@gmail.com

Monsieur Stéphane DU CREST DE VILLENEUVE, Proviseur de Lycée en retraite, commissaire-enquêteur désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de VERSAILLES, recevra en mairie.

- Le vendredi 14 décembre 2018 de 9h00 à 12h00

- Le samedi 22 décembre 2018 de 9h00 à 12h00

- Le mercredi 10 janvier 2019 de 14h00 à 17h00

- Le mardi 15 janvier 2019 de 14h00 à 17h00

Le commissaire-enquêteur établira ensuite son rapport et transmettra l'ensemble de ces pièces à Monsieur le Maire dans le délai d'un mois à compter de la fin de l'enquête.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus en mairie à la disposition du public. Il sera également publié sur le site internet : www.saint-yon.fr

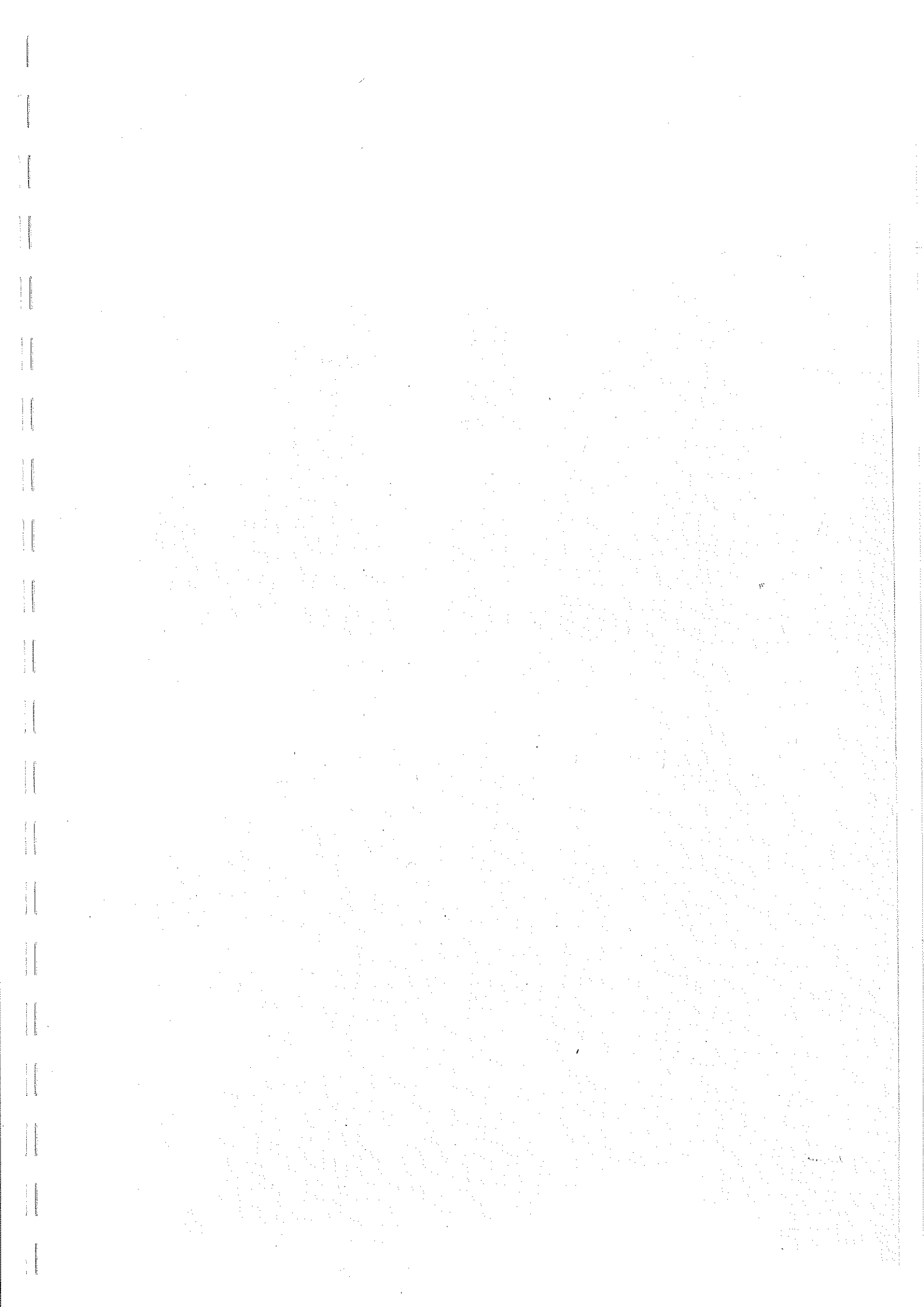
Après la procédure d'enquête publique, le projet de Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis sera soumis à l'approbation du Conseil municipal de la commune de SAINT-YON.

Le maire.

le mardi

*Bien à travers
annonce du
20/12/2018*

E-MIR - Le Républicain
Annonces Officielles
BP 76 91002 EVRY Cedex
RCS Evry 841 957 330
Tél.: 01 69 36 57 10 - Fax: 01 69 36 57 20



Stéphane du CREST de VILLENEUVE
Commissaire enquêteur
3 avenue Jean Jaurès
91940 Gometz le Châtel
Stephane.ducrest@gmail.com
06 80 01 29 71

Gometz le Châtel le 4 février 2019

Enquête publique

Elaboration du PLU de la commune de Saint-Yon (Essonne)

Document de synthèse des observations du public

1. RAPPEL DE L'OBJET ET DU DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) de Saint-Yon a été approuvé le 18 mars 2002, puis modifié successivement le 19 juin 2008, le 16 juillet 2010, et le 4 juin 2012.

Ne disposant pas de PADD, le P.O.S. ne permettait pas d'avoir une vision d'ensemble et stratégique du développement de la commune.

L'élaboration du projet de P.L.U a permis de traduire les ambitions de Saint-Yon et les démarches et actions que la commune met en place en faveur d'un développement durable de son territoire (Agenda 21, Approche Environnementale de l'Urbanisme...).

L'élaboration du PLU a été prescrite par le conseil municipal le 27 mai 2010 définissant les modalités de la concertation.

La concertation s'est appuyée sur l'élaboration de l'Approche Environnementale de l'urbanisme (AEU) et la démarche exemplaire « Build In My Backyard ».

Les réunions publiques et les registres mis à la disposition du public ont permis aux citoyens de s'exprimer.

Le projet de PLU a été arrêté par délibération le 15 juin 2018 et l'arrêté prescrivant l'enquête publique a été signé le 23 novembre 2018.

1.2 Déroulement de l'enquête

La durée de l'enquête a été de 33 jours consécutifs afin de prendre en compte la période de congé de Noël.

Les permanences du commissaire enquêteur ont été tenues :

- vendredi 14 décembre 2018 de 9h à 12h
- Samedi 22 décembre 2018 de 9h à 12h
- mercredi 10 janvier 2019 de 14h à 17h
- mardi 15 janvier 2019 de 14h à 17h

Les permanences ont été fixées, notamment le samedi matin ou en semaine en alternant matinées et après-midi, de manière à permettre la plus grande participation du public.

Nous avons évité des permanences entre Noël et le jour de l'an.

En dehors de mes permanences, le public a pu prendre connaissance du dossier aux heures habituelles d'ouverture de la mairie.

- Mardi de 9h à 12h00 et de 13h00 à 17h00
- Jeudi de 9h à 12h00 et de 13h00 à 17h00
- Samedi de 9h00 à 12h00

Pendant toute la durée de l'enquête, des informations ont pu être demandées au Maître d'Ouvrage.

Le dossier était également consultable sur le site de la commune : www.saint-yon.fr

Une information a été mise en ligne sur le site de la mairie.

L'enquête s'est correctement déroulée du lundi 10 décembre 2018 au mardi 15 janvier 2019 jusqu'à 17h.

Une salle en rez de chaussée très facile d'accès a été mise à disposition pour recevoir le public dans de bonnes conditions.

Les observations du public ont pu être déposées :

- Soit sur les registres papier en mairie de Saint-Yon.
- Soit par courrier adressé au commissaire enquêteur à la mairie de Saint-Yon suffisamment tôt pour être annexé au dossier d'enquête.
- Soit par courrier électronique jusqu'au 15 janvier 2019 ou sur le site de la mairie de Saint-Yon.

Les délais ont été respectés pour ce qui concerne les arrêtés et la parution des avis d'enquête. Il n'y a pas eu lieu de recourir à une réunion publique ni à une prolongation d'enquête.

La publicité a été organisée réglementairement pour ce qui concerne l'insertion dans les journaux régionaux et l'affichage.

Je me suis rendu sur le site le jour de clôture de l'enquête pour vérifier que l'affichage était en place.

2. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET APPRÉCIATIONS

2.1. Observations du public :

thèmes	Re- marques générales	Zo- nage	Règle- ment	Espaces natu- rels ou agri- coles	Chemins, dépla- cements station- nements	OAP	autres
Registre							
M. E-P PICARD	5	8	3	3	4		1
M. D'ALMEIDA					1	1	
M. JB PICARD	2	5	1	2	3	3	1
Mme BOSCHERO		1					
Mme ORTLIEB						1	
Mme SARRON							1
Mme COURTOIS	1	2	6		1	2	
M. CUSSATLEGRAS						1	
M. BERIOT					1	1	
M. et Mme LEGOND						1	
Mme LORGERON						1	
M. BLONDEAU		1				1	
Mme COHN-LIGNARD		2			3	3	1
M. E-P PICARD	5	8	3	3	4		2
M. BROUST M. et Mme BOUVET						1	
Mme Aude PICARD		2		1	2	1	1
Mme Isabelle PICARD							1
Total	13	29	13	9	19	17	8

2.1.1 Observations recueillies lors des permanences :

Le 22 décembre 2018 :

Monsieur BERIOT Didier

Monsieur BERIOT est propriétaire de la parcelle 1116 sur l'OAP des Feugères.

Monsieur BERIOT est inquiet car deux aménageurs se sont présentés et ne se sont pas déclarés intéressés par l'opération d'aménagement de l'OAP des Feugères car le bénéfice pour les propriétaires serait insignifiant.

Il demande de revoir le principe d'aménagement en autorisant un découpage des 6 000 m² en 6 parcelles de 1 000 m² avec des constructions se rapprochant des constructions voisines. Ce qui ferait disparaître, reconnaît-il, les espaces verts partagés et les parkings mutualisés

Ce serait mieux esthétiquement et avec un meilleur ensoleillement que ce qui est proposé.

Il explique que les aménageurs sont, dans les conditions actuelles, conduits à intégrer un risque financier important dans le prix d'achat des terrains

Il note qu'il est indiqué 10 constructions dans le texte de l'OAP et 12 constructions dans le document graphique p. 12.

Avis du CE :

Je propose de maintenir le projet d'OAP des Feugères tel quel pour favoriser un aménagement d'ensemble concerté et de corriger l'erreur en indiquant 12 constructions dans le texte.

Le 22 décembre 2018 :

Madame et Monsieur LEGOND

Madame et Monsieur LEGOND sont propriétaires des parcelles 654 et 655 sur l'OAP du Pont Guérin.

Ils souhaitent que l'opération se fasse le plus vite possible afin de pouvoir bénéficier du produit de la vente de leurs terrains.

Si l'opération venait à tarder ils demandent que leurs deux parcelles situées en limite de l'OAP soient détachées de l'OAP mais restent constructibles afin d'en faire une opération isolée.

Avis du CE :

Je propose de maintenir le projet d'OAP du Pont Guérin tel quel pour favoriser un aménagement d'ensemble concerté.

Le 22 décembre 2018 :

Mme LORGERON chemin de la Ferté.

Mme LORGERON est propriétaire de la parcelle 1067 sur l'OAP des Cézardières.

Mme LORGERON observe qu'elle en est à son 3ème projet sur cette parcelle. Elle bénéficie d'une promesse de vente sur la base de la constructibilité du POS actuel c'est-à-dire avec les hauteurs au faitage de 11 m. Or l'OAP ne propose que des hauteurs de R+1+C c'est-à-dire 9m.

Elle demande de revoir l'OAP en autorisant des hauteurs de 11m. Elle fait remarquer que la construction la plus proche a une hauteur de 12m.

Elle est d'accord avec l'économie générale du projet d'OAP.

Avis du CE :

Je propose de modifier les hauteurs au faitage dans le projet d'OAP des Cézardières en cohérence avec les constructions voisines.

Le 22 décembre 2018 :

M. BLONDEAU

M. BLONDEAU est propriétaire des parcelles 992 et 648 sur l'OAP du Pont Guérin.

Il souhaite que l'OAP soit en zone 1AU et non en 2AU.

Il demande pourquoi la parcelle 656 déjà construite reste en zone N, elle devrait être en UB, ainsi que les parcelles 992, 994, 940, 941 qui sont dans la continuité.
Il est d'accord avec les principes de l'OAP du Pont Guérin, mais il souhaite qu'elle se réalise rapidement.

Avis du CE :

Je propose de maintenir l'OAP du Pont Guérin en 2AU pour prendre le temps de viabiliser le secteur et d'y intégrer la parcelle 656 sans modification pour cette construction, soit de l'intégrer dans la zone UB qui est à l'Ouest.

Le 22 décembre 2018 :

Madame COHN-LIGNARD 18 chemin des Connardières.

Madame COHN-LIGNARD fait plusieurs observations et dépose un document de 4 pages et 11 annexes.

Avis du CE :

Mes avis sont reportés dans la partie « observations recueillies sur les registres ».

Le 10 janvier 2019

M Edmond-Pierre et Mme PICARD

M Edmond-Pierre et Mme PICARD formulent 17 observations (qui sont en fait 18).

Avis du CE :

Mes avis sont reportés dans la partie « observations recueillies sur les registres ».

Remarque 1 sur illégalité du Règlement de la zone Ae.

Remarque 2 sur la rédaction du règlement des zones agricoles manifestement inappropriée en ce qu'elle prévoit bien des constructions et installations liées à l'agriculture mais interdit l'utilisation agricole des sols.

Remarque 3 sur la rédaction du règlement des zones Naturelles N, manifestement inappropriée en ce qu'elle prévoit bien des constructions et installations liées à l'exploitation naturelle des zones naturelles mais interdit l'utilisation agricole et sylvicole ou naturelle des sols.

Remarque 4 sur le caractère « tarabiscoté » (sic) du dessin des contours de la zone Ae dans le plan de zonage, manifestement arbitraire et inapproprié.

Remarque 5 sur le caractère manifestement trompeur des informations données au public pour juger du contexte de l'élaboration du PLU, de nature à fausser le débat de l'Enquête Publique.

Remarque 6 sur les règles de subordination du PLU aux règles supra communales qui seraient également trompeuses.

Remarque 7 sur les informations trompeuses relatives à de soi-disant « chemins doux existants » qui en fait n'existent pas.

Remarque 8 sur un projet de « compléter le maillage de cheminement doux » par un tronçon traversant illégalement des parcelles privées, cheminement totalement inutile au demeurant.

Remarque 9 sur le projet au lieu-dit les longs sablons de chemin OAP qui n'est ni envisageable ni utile.

Remarque 10 sur le déni mensonger concernant l'exploitation forestière privée qui existe à Saint-Yon.

Remarque 11 sur la nécessaire prise en compte de la sylviculture qui doit être encouragée et rendue possible.

Remarque 12 sur la négation inexplicable du statut urbain évident de 2 maisons en plein village (et de 2 maisons seulement) :

Remarque 13 sur la création inexplicable d'un règlement N et création inadéquate d'une sous zone Nh uniquement pour priver 2 maisons du village du droit d'extension pourtant prévu par le PADD et accordé à toutes les autres maisons.

Remarque 14 sur l'erreur manifeste de classement en EBC d'un arboretum qui n'est pas un bois et a vocation à rester non boisé.

Remarque 15 sur les 2 projets au lieu-dit les Longs Sablons que sont le projet de « valoriser le site d'inscription, en surplomb de la vallée de la Renarde, site classé » et de « Renforcer et développer

le pôle d'équipements » et sur tous les autres projets d'exploration de la forêt en lieu et place des propriétaires.

Remarque 16 sur l'absence de justification du classement EBC de la forêt, déjà bien protégée par le code forestier, par le code de l'environnement, par le classement de la vallée de la Renarde et enfin par un PSG agréé impliquant garantie de développement durable.

Remarque 17 sur le caractère général du projet de PLU, manifestement arbitraire, non respectueux du droit de propriété et dénué de toute neutralité

Remarque 18 sur des erreurs concernant les risques de pollution.

Avis du CE :

Mes avis sont reportés dans la partie « observations recueillies sur les registres ».

Le 10 janvier 2019

Monsieur Philippe BROUST, M. et Mme BOUVET.

Monsieur Philippe BROUST observe que sur la partie basse de l'OAP des Cézardières le règlement proposé ne reprend pas le projet élaboré en amont avec la mairie, en particulier sur les hauteurs des bâtiments sur la partie Est rue des Cosnardières. La hauteur de 11.2 m permettait de réaliser des rez de jardin.

L'absence de ce niveau rez de jardin remet en cause la faisabilité du projet.

La diminution des hauteurs sur les parties hautes et basses des deux bâtiments ferait perdre environ 25 % de surface habitable prévue.

Avis du CE :

Je propose de modifier les hauteurs au faitage dans le projet d'OAP des Cézardières en cohérence avec les constructions voisines.

Sur la partie haute, M. BROUST conteste l'espace réservé N°5 car il perd ses droits à construire sur cet espace.

Il accepterait que la mairie maintienne l'espace réservé à condition que le dessin de l'espace réservé soit modifié en se reportant sur la partie N-E de la réserve foncière afin de disposer d'accès et de permettre de construire sur le reste de la réserve.

Avis du CE :

Je propose au MO de détacher cette partie supérieure de l'OAP de Cézardières, de redessiner l'espace réservé en fonction des stricts besoins de l'équipement public le long de la voie de circulation en cohérence avec les équipements existants et donc de modifier à la marge la zone UA.

L'OAP des Cézardières ne comporterait plus que la partie basse de l'ancien centre équestre.

Le 10 janvier 2019

M. BERIOT

M. BERIOT me remet un document écrit reprenant ses observations du 22 décembre 2018.

Avis du CE :

Voir mes avis ci-dessus.

Mme DEROUBAIX, maire adjointe à l'urbanisme.

Mme DEROUBAIX me remet une lettre de M. Edmond-Pierre PICARD adressée au Maire mais dont elle souhaite me faire part du contenu afin que je l'intègre dans les observations.

Avis du CE :

Voir mes avis ci-dessous.

Le 15 janvier 2019 :

M. PICARD Jean Baptiste.

M. PICARD Jean Baptiste me remet un document contenant 14 remarques.

Remarque 1 : Erreur manifeste de suppression de la zone urbaine autour de la maison d'habitation située au 18 rue des Cosnardières, et demande de réintégration du 18 rue des Cosnardières au sein de l'enveloppe urbaine UB.

Remarque 2 : Le document graphique du projet de PLU ne représente pas correctement la maison du 18 rue des Cosnardières, dans la mesure où il ne prend pas en compte une extension récente de 38m² pourtant objet d'un permis de construire auprès de la mairie.

Remarque 3 : Erreur manifeste de non représentation d'un chalet de 35m² sur la parcelle B1649, en dépit d'un permis de construire délivré par la mairie en 2017.

Remarque 4 : Erreur manifeste à mettre un sur classement EBC sur un arboretum, et demande de la suppression de demier .

Remarque 5 : Erreur manifeste à créer l'OPA n°6 et demande la suppression de celle-ci

Remarque 6 : Le projet de réhabilitation de l'ancien centre équestre doit impérativement et explicitement prévoir la dépollution des sols, ainsi que le désamiantage des toitures et murs, et doit également prévoir un plus grand nombre de places de parking compte tenu de son ampleur.

Remarque 7 : Demande de transformation des zones 2AU de Feugères et du Pont Guérin en zones urbaines UB

Remarque 8 : Demande de suppression de l'OAP n°3.

Remarque 9 : Demande de suppression du projet de création d'un cheminement doux entre le hameau de Feugères et le hameau des Cézardières si l'emprise de celui-ci est prévue sur des parcelles privées

Remarque 10 : Demande d'intégration de la parcelle B450 et partie de la B1478, soit à la zone urbaine UB ou soit à la zone NH

Remarque 11 : Erreur manifeste de représentation d'un réseau de faux chemins pourtant totalement interdits au public, et demande de correction des cartes du PLU

Remarque 12 : Demande de mise en compatibilité du projet de PLU avec le document d'urbanisme supra communal du SCOT de la communauté de communes Entre Juine et Renarde.

Remarque 13 : Information erronée du public et des personnes publiques associées lors de l'élaboration du projet de PLU, de nature à remettre en cause la légalité du projet de PLU

Remarque 14 : Demande de correction de la délimitation de la zone UAr

Avis du CE :

Mes avis sont reportés dans la partie « observations recueillies sur les registres ».

Le 15 janvier 2019

Madame BOSCHERO.

Madame BOSCHERO pour la parcelle 1464.

Sa parcelle est coupée en deux zones N et UB, elle demande que la bordure de la zone UB soit décalée pour lui donner davantage de droits à construire.

Avis du CE :

Je propose que la limite de la zone UB soit retracée conformément à la limite du site classé de la vallée de la Renarde, ce qui lui donnerait un peu plus de surface en zone UB.

Le 15 janvier 2019

M. et Mme ORTILIEB 15 rue de Villeconin à Saint-Yon.

M. et Mme ORTILIEB souhaitent récupérer leur parcelle 1117 située dans l'OAP des Feugères, afin qu'une fois repassée en zone UB ils puissent faire valoir des droits à construire.

Leur demande rejoint la demande de tous les propriétaires pour construire 6 pavillons sur l'ensemble de la dent creuse.

Ils notent que la rue des Bas Jardins est en terre et peu carrossable.

Avis du CE :

Je propose le maintien de l'OAP des Feugères pour une réalisation d'ensemble et concertée.

Le 15 janvier 2019

Mme SARRON

Mme SARRON pour la parcelle 1531. Elle demande si sa parcelle peut être partagée.

Avis du CE :

Mme SARRON a les droits ouverts pour le règlement UA.

2.1.2 Observations portées sur les registres papier mis à la disposition du public :

Cahier N°1 :

Monsieur BERIOT Didier

Signale qu'il est passé le 22 décembre à la permanence voir le CE.

Voir avis du CE ci-dessus.

Mme LEGOND

Dépose une lettre reprenant sa déposition lors des permanences.

Voir avis du CE ci-dessus.

M. BONDEAU

Dépose une lettre reprenant sa déposition lors des permanences.

Voir avis du CE ci-dessus

Madame COHN-LIGNARD.

Dépose un document de 4 pages et 11 annexes, et m'expose en détail ses observations.

Je ne reproduis qu'une partie du contenu des remarques, l'intégralité pouvant être lue sur les pages document agrafées dans le registre d'enquête publique.

1. Concernant son habitation principale.

Elle observe que ne figurent sur le document graphique ni son garage ni sa serre.

Elle demande qu'elle soit en zone constructible UA, ce qui était le cas dans le POS.

Elle demande que le terrain qui entoure sa parcelle habitée, un arboretum, ne soit pas tramé en EBC au PLU et soit en zone Ah.

Avis du CE :

Je propose de faire figurer dans le document graphique les éléments bâtis autres que ceux qui sont démontables ou non fixés sur socle bétonné et d'intégrer la partie concernée en UA. Pour l'arboretum, il convient de rappeler qu'aux termes des dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme, les PLU peuvent classer comme EBC, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, appartenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement de l'arboretum en EBC a simplement pour but d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Il n'y a donc pas de modification à faire sur le projet de PLU.

2. Concernant l'OAP des Cézardières.

Elle demande que la partie haute ne soit pas dans l'OAP.

S'agissant de la pollution du site par la présence d'amiante, de sol et toit pollués, elle demande un référé expertise afin de surveiller les nuisances que des travaux pourraient occasionner.

Elle souhaite que les places de stationnement soient en nombre suffisant afin d'éviter que des véhicules ne gênent le voisinage.

Elle note que selon les plans qui circulent les parkings pourraient être hors de l'OAP.

Avis du CE :

Je propose au MO de détacher cette partie supérieure de l'OAP de Cézardières, de redessiner l'espace réservé en fonction des stricts besoins de l'équipement public le long de la voie de

circulation en cohérence avec les équipements existants et donc de modifier à la marge la zone UA.

L'OAP des Cézardières ne comporterait plus que la partie basse de l'ancien centre équestre. Le MO veillera aux conditions d'hygiène et de sécurité lors des travaux de la partie basse et au bon dimensionnement du parking en fonction de la typologie des logements de l'OAP.

3. Concernant l'OAP des Feugères où elle possède la parcelle 1472. Elle n'apprécie pas que l'aménagement prévoie un parking sur sa parcelle. Elle pense que l'OAP sera irréalisable car le bénéfice restant aux propriétaires sera négligeable. Elle critique la disposition des constructions sur le schéma de principe Elle demande la possibilité de disposer de sa parcelle en zone constructible hors de l'OAP.

Avis du CE :

Je propose de ne pas modifier le projet d'OAP des Feugères pour une réalisation d'ensemble et concertée.

Le positionnement du parking pourrait être modifié.

4. Concernant l'OAP du Pont Guérin. Elle est propriétaire de la parcelle 653. Elle demande que cette parcelle soit détachée de l'OAP, et immédiatement constructible tout en respectant la zone humide et le cheminement vers la gare.

Avis du CE :

Je propose de ne pas modifier le projet d'OAP du Pont Guérin afin d'y réaliser une opération d'ensemble et concertée.

5. Concernant le manège en zone Ae. Elle demande la suppression de l'emplacement réservé N°3 (voir p. 40) qui prévoit un chemin piétonnier et équestre, car c'est un site classé.

Avis du CE :

Je propose de maintenir le projet de cheminement en particulier pour les chevaux.

M. D'ALMEIDA 18 rue des Bas Jardins à Saint-Yon.
M. D'ALMEIDA riverain de la « Boutique à aménager » est d'accord avec l'OAP de 10 logements mais le parking jouxtant les constructions déjà existantes pose des problèmes de sécurité. En concertation avec ses voisins il demande que le parking soit situé au milieu des pavillons ou à défaut sur le lot 1118 à côté de la route.

Avis du CE :

Je propose au MO d'étudier la possibilité de modifier l'emplacement des parkings.

Cahier N°2

Mme et M. Edmond-Pierre PICARD.
Je ne reproduis qu'une partie du contenu des 18 remarques, l'intégralité pouvant être lue sur les pages dument agrafées dans le registre d'enquête publique.
Attention : M. E-P PICARD a noté deux fois des remarques N°5, j'ai donc décalé les numérotations à partir de la remarque N°6.

Remarque 1 de Edmond-Pierre PICARD sur illégalité du Règlement de la zone Ae.

Le projet de PLU prévoit une zone Ae : « Agricole équestre ».
Dans cette zone, le règlement prévoit en page 57 une destination équestre où sont autorisées entre autres « Les constructions et installations liées à l'activité équestre ainsi que les constructions à

usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation ou au gardiennage du centre équestre, les aires de stationnement liées à l'activité équestre », ...

Selon M. PICARD cette destination équestre n'appartient pas aux destinations prévues pour les PLU par le code de l'urbanisme. S'appuyant sur la décision du Conseil d'Etat en date du 30 décembre 2014 énumérant les destinations dans une même zone, le projet de PLU est illégal.

Avis du CE :

Cette remarque rejoint celle de la CDPENAF rappelant l'article L311-1 du code rural selon lequel les activités équestres sont des activités agricoles. Un zonage en A suffirait, sans pour autant porter atteinte à la légalité de la totalité du projet de PLU.

Remarque 2 sur la rédaction du règlement des zones agricoles manifestement inappropriée en ce qu'elle prévoit bien des constructions et installations liées à l'agriculture mais interdit l'utilisation agricole des sols.

L'article A1 indique que toutes les utilisations du sol sont interdites en dehors de celles explicitement autorisées par l'article A2.

Selon M. PICARD, si donc l'agriculture qui est pourtant l'utilisation logique du sol des zones A n'est pas prévue à l'article A2, cette utilisation du sol est donc interdite en zone A par le règlement du PLU. Or la règle A2 du règlement prévoit que sont autorisés sous condition : *des constructions, des ouvrages techniques et des affouillements du sol selon leur destination*. Mais les travaux d'agriculture ne sont pas prévus.

M. PICARD demande donc de rectifier cette erreur.

Avis du CE :

Les dispositions du titre IV du règlement dans l'encadré p. 56 est rédigé ainsi :

La zone A correspond aux zones, équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique, des terres agricoles.

Il va de soi qu'en reprenant la nomenclature classique zone A, il est implicite que les travaux agricoles y sont non seulement autorisés mais encouragés comme l'indique le PADD.

Si le MO craint que l'absence du rappel dans l'article A2 d'autoriser les travaux agricoles peut fragiliser son projet de PLU il peut l'ajouter.

Remarque 3 sur la rédaction du règlement des zones Naturelles N, manifestement inappropriée en ce qu'elle prévoit bien des constructions et installations liées à l'exploitation naturelle des zones naturelles mais interdit l'utilisation agricole et sylvicole ou naturelle des sols

Selon M. PICARD à l'instar des zones agricoles, l'exploitation et l'entretien des terrains, la sylviculture et l'agriculture, ne font pas partie des utilisations du sol prévues en zone N.

Avis du CE.

Les dispositions du titre V du règlement dans l'encadré p. 68 est rédigé ainsi :

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Il est donc fait explicitement référence à l'exploitation forestière comme le précise l'article N2, mais pas aux travaux agricoles. Ceux-ci ne sont autorisés qu'en zone A.

Autoriser les travaux agricoles serait donc contradictoire avec le choix de zonage du projet de PLU.

Remarque 4 sur le caractère « tarabiscoté » (sic) du dessin des contours de la zone Ae dans le plan de zonage, manifestement arbitraire et inapproprié.

Selon M. PICARD ce contour de zonage semble en effet réalisé de façon à éviter les parcelles situées en dehors des projets décidés par le maire ou en dehors de sa clientèle.

Avis du CE.

J'ai vérifié que le dessin du contour de la zone Ae respecte bien les 50 m de lisière autour des bois de 100 ha ou unités boisées identifiées au SDRIF à préserver comme l'est le bois de Baville.

Je propose de maintenir de contour proposé.

Remarque 5 sur le caractère manifestement trompeur des informations données au public pour juger du contexte de l'élaboration du PLU, de nature à fausser le débat de l'Enquête Publique.

Selon M. PICARD le rapport de présentation comme les informations disponibles auprès de la mairie sur l'état des contraintes juridiques de l'urbanisme à Saint-Yon en attendant l'élaboration du PLU sont trompeuses et faussent entièrement le débat public de l'Enquête Publique. Ces désinformations sont donc particulièrement graves en ce qu'elles ont privé le public de la possibilité de donner un avis éclairé sur le projet de PLU qui leur été présenté pendant l'enquête publique.

La mairie présente en effet le PLU comme la poursuite du POS de Saint-Yon. Or, il n'en est rien car depuis 3 ans, il n'y a pas de POS à Saint-Yon, l'urbanisme est soumis depuis 3 ans au règlement national d'urbanisme (RNU).

Avis du CE.

Effectivement depuis le 27 mars 2017, l'instruction des permis se fait selon le RNU car à cette date la procédure de révision du POS, valant PLU, engagée en 2012, n'avait toujours pas abouti.

Cette information est confirmée dans le titre I « dispositions générales » p.11 :

Article 2 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Les règles du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Yon se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme (le R.N.U. [les articles R.111 du Code de l'Urbanisme]), en d'autres termes à celles de la section I du chapitre premier du Livre Premier de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, à l'exception des règles générales d'urbanisme auxquelles l'article R.111-1, dans sa rédaction issue du décret n° 201-1903 du 19 décembre 2011, a conféré un caractère d'ordre public.

Il n'y a pas de volonté de tromper le public. Le projet de PLU dans son économie générale explicite l'évolution de la politique de planification, de zonage et de de règlement à partir du dernier document local à savoir le POS, même si entre-temps l'instruction des permis a été faite en référence au RNU.

Une élaboration d'un PLU en partant du RNU ne permettrait pas au public de comprendre l'évolution des différents documents, et ne serait pas conforme à l'esprit du code de l'urbanisme. D'ailleurs M. PICARD y fait référence dans ses remarques.

Remarque 6 sur les règles de subordination du PLU aux règles supra communales qui seraient également trompeuses.

Pour M. PICARD, le volet 1 de présentation prétend en page 10 que le territoire de la commune de Saint-Yon est concerné par le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) de la Communauté de Communes de l'Arpajonnais (C.C.A.), ainsi que par le Plan Local de Déplacements de la C.C.A.. Ainsi, le public est incité à croire, qu'il n'aurait pas à respecter le SCOT Entre Juine et Renarde.

Avis du CE.

Le rapport de présentation explique logiquement au public que l'élaboration du projet de PLU s'est faite dans la période de changement d'intercommunalité.

Le public est bien averti des conditions d'élaboration du projet p. 5 du rapport de présentation (pièce 1-1, volet 1) avec un AVERTISSEMENT expliquant que la Municipalité de Saint-

Yon a souhaité intégrer au 1er janvier 2016 la Communauté de Communes entre Juine et Renarde, comme deux autres communes de profil similaire. Or le dossier du P.L.U. a été élaboré en 2014 et 2015, pour être finalisé en septembre 2018.

Elle précise que ce rattachement à une nouvelle géographie administrative, intervenu après le débat du Conseil municipal sur le P.A.D.D. (30 juin 2014) ne change pas les fondamentaux du projet communal. Les analyses, qui ont été menées en 2014 et 2015 et qui sont l'objet du rapport de présentation, ne sont pas remises en question dans la mesure où les dynamiques territoriales sont indépendantes des limites administratives et ont été analysées et synthétisées dans le rapport avec les données les plus récentes.

Le rapport fait donc référence au P.L.H. et au P.D.U. en vigueur sur le périmètre de la CCA, auquel la commune de Saint-Yon a appartenu jusqu'au 31 décembre 2015 comme les données INSEE. Les analyses conservent leur pertinence d'autant plus que le S.C.O.T. de la Communauté de Communes entre Juine et Renarde a vocation à être abrogé. »

Les documents supra communaux tels Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) et au Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.) en vigueur sur le périmètre de la Communauté de Communes de l'Arpajonnais, ne sont pas présentés comme des documents opposables mais comme des documents pris en compte pour comprendre le projet et l'évolution du territoire dans les 10 dernières années.

Les principes et orientations du PADD en matière de logements ou de développement économique pour autant qu'ils s'inspirent des documents élaborés lors de l'adhésion à la CCA sont compatibles avec le SDRIF et la loi SRU.

M. PICARD vise dans ses remarques « la page 169 du rapport du POS, qui s'impose, nonobstant ce qu'en dit le rapport de présentation » et plus loin « p. 163 » pour démontrer des contradictions. Je n'ai pas connaissance de ces documents.

J'invite le MO à vérifier que projet de PLU est bien compatible avec les orientations générales du S.CO.T. de la Communauté de Communes entre Juine et Renarde (nouvelle intercommunalité à laquelle appartient Saint-Yon).

Ces observations ne sont pas de nature à remettre en cause la base légale du projet de PLU.

Remarque 7 sur les informations trompeuses relatives à de soi-disant « chemins doux existants » qui en fait n'existent pas.

Le PLU, tant dans ses volets 1 et 2 de présentation que dans son PADD fait croire qu'il existerait un réseau de cheminements doux existants ouverts au public, notamment dans les parcelles n°1485 et 1490 du bois de Baviile, qui appartiennent à M. PICARD.

Selon M. PICARD il n'en est rien. Les chemins privés lui appartenant sur la commune de Saint-Yon sont tous interdits d'accès au public.

M. PICARD reprend à l'appui la carte en page 72 du volet 1 du rapport de présentation avec marqué d'une croix rouge les chemins en question. (voir sur le registre).

Avis du CE.

Je propose au MO de corriger les parties des cartes visées par M. PICARD, et de manière générale les chemins qui n'ont pas vocation à être ouverts au public.

Remarque 8 sur un projet de « compléter le maillage de cheminement doux » par un tronçon traversant illégalement des parcelles privées, cheminement totalement inutile au demeurant

On peut lire dans la légende de la carte présentée en page 18 des OAP un trait jaune qui signifie : « créer ou réaménager des cheminements doux » et un de ces traits jaunes est dessiné au lieu-dit la Héronière le long de la route des Cosnardières entre Feugères et les Cézardières.

Or, le dessin sur la carte de ce cheminement passe à travers des parcelles privées et passe même sur une maison que M. PICARD compte acquérir.

Avis du CE :

La légende de la carte de l'OAP rapportée par M. PICARD est précisément : « Définir des voies à circulation apaisées dans l'éco-cœur de bourg ».

L'échelle de cette carte ne permet pas de situer précisément le chemin. Il s'agit d'une carte d'intention dont le tracé n'est pas opposable. Le texte du § 3.1 de l'OAP, y compris le premier alinéa des objectifs en p. 12 ne permet pas de conclure qu'il y aura des créations de cheminements au travers les propriétés privées bâties ou non bâties, mais le MO peut en reprendre la rédaction afin de lever les incompréhensions éventuelles.

Si le tracé manifeste l'objectif du MO d'acquérir les parcelles concernées pour réaliser le cheminement, il n'y a pas de contradiction avec l'esprit d'élaboration d'un document de planification. Les procédures d'acquisition des parcelles pouvant se faire postérieurement par voie de DUP (voir infra).

Remarque 9 sur le projet au lieu-dit les longs sablons de chemin OAP qui n'est ni envisageable ni utile.

Le document graphique du projet de PLU montre un gros trait rouge discontinu situé au lieu-dit « les longs sablons » et signalé par numéro 3.

La légende indique qu'il s'agit d'un « emplacement réservé pour les continuités écologiques » et la consultation du tableau des emplacements réservés nous apprend que le n° 3 correspond à la « création d'un chemin piétonnier de 710 mètres de long au bénéfice de la commune ».

Selon M. PICARD pas un seul mètre n'appartient à la commune.

Ils traversent des terrains privés dont une grande partie appartient à Jean-Christophe Picard et une autre partie appartient à Edmond-Pierre Picard.

Avis du CE :

Pour le MO, le cheminement est indispensable pour les chevaux.

Le projet de PLU est un document de planification et d'intentions, la réalisation des chemins en propriétés privées devra se faire ultérieurement selon les règles de DUP du code de l'expropriation, et le code général des collectivités territoriales.

Il n'y a pas d'objection à ce qu'un document de planification comprenne des parties du territoire qui sont privées.

Je propose de maintenir l'OAP et l'emplacement réservé N°3.

Remarque 10 sur le déni mensonger concernant l'exploitation forestière privée qui existe à Saint-Yon.

On lit en page 49 du volet 1 de présentation du projet de PLU : « le massif est quasiment exclusivement privé à l'exception des cheminements. Il ne bénéficie donc pas actuellement d'une gestion sylvicole ».

Selon M. PICARD cette affirmation est fautive et à caractère calomnieux, car le projet de PLU ferait référence essentiellement à la gestion publique de la forêt.

Le massif privé appartenant à Monsieur et Madame Picard est une exploitation forestière privée bénéficiant d'un Plan Simple de Gestion agréé, la gestion durable de la forêt est garantie.

M. PICARD regrette qu'en page 31 du volet 1 on puisse affirmer que : « Les boisements ne présentent pas une forte valeur sylvicole, cependant ils ont une forte valeur écologique. »

M. PICARD dénonce la volonté de la mairie de gérer à la place des propriétaires. Elle a en revanche la tâche et le devoir de se mettre enfin au service des propriétaires, comme d'ailleurs des exploitants et de tous les différents types d'acteurs légitimes, pour rendre possible leur action et les aider dans leurs efforts.

La forêt, compte tenu de ses investissements à long terme, risqués et à faible rentabilité mais à fort impact positif sur l'environnement et le cadre de vie qui profitent à tous, a plus que toute autre activité, droit et besoin d'être encouragée et aidée.

Avis du CE :

Comme le fait remarquer M. PICARD, l'OAP en p.19 indique : « Veiller à préserver la réserve de biodiversité du bois de Baville, tout en assurant sa bonne gestion et en y autorisant de

multiples usages : Assurer la promotion et la fréquentation des itinéraires de randonnée le traversant, aussi bien piéton, qu'équestre... Développer et soutenir le modèle de valorisation économique (bois énergie...) par l'exploitation forestière de manière mesurée afin d'assurer sa préservation en tant que réservoir de biodiversité », même si le rapport de présentation indique que le bois n'a pas une forte valeur sylvicole.

Le document de planification, tant dans sa présentation, que son zonage et son règlement confirme bien la volonté de protéger et soutenir l'activité sylvicole, quelle que soit l'origine des propriétés.

Les principes énoncés ne peuvent permettre de conclure que le MO envisage d'exproprier les propriétaires privés des bois, mais seulement de les intégrer dans les grandes orientations économiques de Saint-Yon.

Par ailleurs, son appréciation sur la qualité sylvicole du bois ne remet pas en cause sa volonté.

Remarque 11 sur la nécessaire prise en compte de la sylviculture qui doit être encouragée et rendue possible.

A l'instar du CRPF demandant d'ajouter au PADD en page 6, un paragraphe à l'objectif 3 pour les espaces boisés, de permettre l'accès au plus près à la circulation des camions porte-engins et porte-grumes de fort tonnage, M. PICARD souhaite que ce soit explicité dans le projet de PLU.

Comme le CRPF, il demande également, que soit noté explicitement en page 79 du PADD et dans l'article N13-2 du règlement des zones relatif aux EBC, qu'aucune déclaration préalable ne soit requise pour les coupes et abattage arbres lorsqu'ils sont :

- arbres dangereux, chablis ou morts ;
- dans les bois privés dotés d'un Plan Simple de Gestion agréé ou d'un document type de gestion approuvé ;
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Avis du CE :

Je propose d'intégrer les remarques du CRPF au PADD et au règlement.

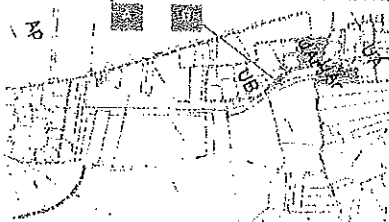
M. PICARD demande de modifier le projet afin de faire en sorte qu'il soit possible de « disposer d'infrastructures nécessaires à l'exploitation forestière ». Il remarque qu'en zone N la trame EBC le lui interdit.

Avis du CE :

La seule solution pour satisfaire la demande des exploitants forestiers serait de lever la trame là où ceux-ci envisagent de réaliser des bâtiments et d'envisager l'intégration de STECAL. Je demande au MO d'en étudier la possibilité.

Remarque 12 sur la négation inexplicable du statut urbain évident de 2 maisons en plein village (et de 2 maisons seulement) :

- une maison A (parcelle B 450) et les bâtiments en ruine sur la parcelle 1478
- une maison principale B et les dépendances à l'Est du Fonceau, en bordure de la zone UB, qui était en zone UH au POS.



Avis du CE :

J'invite le MO à argumenter son choix de ne pas intégrer la première maison en zone U alors que l'on constate p.44 dans la cartographie 15 et 16 du rapport de présentation que cette maison est en jaune (urbain constitué).

Je propose d'intégrer la 2ème maison en zone UB, s'il s'agit d'une erreur d'appréciation.

Remarque 13 sur la création inexplicable d'un règlement N et création inadéquate d'une sous zone Nh uniquement pour priver 2 maisons du village du droit d'extension pourtant prévu par le PADD et accordé à toutes les autres maisons.

Pour M. PICARD à tout le moins les deux maisons de la remarque 11 auraient pu être en zone Nh pour en permettre des extensions.

Mais au surplus, M. PICARD observe qu'il y aurait une erreur d'interprétation du code de l'urbanisme dans la création de la zone Nh pour permettre des extensions car cette zone est prévue pour permettre de réaliser les équipements nécessaires à l'exploitation des zones agricoles ou forestières.

M. PICARD plaide pour la création de STECAL (article L.151-13 du Code de l'Urbanisme),

Avis du CE :

Je maintiens ma proposition d'intégrer la 2ème maison B en zone urbaine.

Concernant la première maison A éventuellement en zone Nh et la critique de cette zone Nh, je ne vois de contradiction avec le code de l'urbanisme.

S'agissant de STECAL si l'on s'appuie sur la définition des différentes zones naturelles liées à l'existence d'une exploitation forestière, ou ordinaires pour définir quelles seront les constructions ou installations autorisées dans ces différentes zones, il semble logique que la zone « sensible » visant les secteurs à protéger en raison de la « qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique » conserve son caractère d'inconstructibilité.

Le zonage de STECAL y est a priori proscrit, et les STECAL ne peuvent avoir qu'un caractère exceptionnel.

L'intégration de cette maison dans une zone Nh serait une solution à envisager.

Enfin M. PICARD demande que les annexes en bon ou mauvais état ainsi que les ruines soient représentées.

Avis du CE :

Je suggère au MO de représenter sur le plan les ruines dont les murs porteurs sont encore en place ainsi que les annexes non démontables et sur fondations qui ont ou auraient dû faire l'objet d'une déclaration de travaux ou d'un permis de construire.

Remarque 14 sur l'erreur manifeste de classement en EBC d'un arboretum qui n'est pas un bois et a vocation à rester non boisé.

Le projet de PLU prévoit de classer en EBC l'arboretum (milieu ouvert avec des arbres choisis et mis en valeur) constitué par Madame Lignard au lieu-dit Le Fonceau, c'est à dire les parcelles 1374 et 1649 sur lesquelles sont des maisons étiquetées B dans les 2 remarques précédentes ainsi que les parcelles 1435, 1470, 1376 et 1646.

M. PICARD observe que sur la carte du PADD en page 8 l'arboretum est en zone blanche.

Avis du CE :

Voir mon avis Madame COHN-LIGNARD.

Il n'y a donc pas de modification à faire sur le projet de PLU.

Remarque 15 sur les 2 projets au lieu-dit les Longs Sablons que sont le projet de « valoriser le site d'inscription, en surplomb de la vallée de la Renarde, site classé » et de « Renforcer et développer le pôle d'équipements » et sur tous les autres projets d'exploration de la forêt en lieu et place des propriétaires.

M. PICARD demande aux « longs sablons » la suppression sur la carte de PADD de l'« étoile rouge » et du « peigne fin » symbolisant les projets de la mairie.

Avis du CE :

M. PICARD conteste le droit du MO de planifier des projets d'équipement y compris sur des parcelles privées.

C'est en fait précisément le but du document de PLU de planifier des projets à terme sur le territoire communal. Le Maire est dans son rôle et le document proposé en plein accord avec le code de l'urbanisme.

Remarque 16 sur l'absence de justification du classement EBC de la forêt, déjà bien protégée par le code forestier, par le code de l'environnement, par le classement de la vallée de la Renarde et enfin par un PSG agréé impliquant la garantie de développement durable.

M. PICARD fait référence au document du CRPF pour s'opposer au classement de 145,3 hectares en EBC.

Il observe que la trame EBC est une création puisqu'il n'y a ni POS ni PLU à Saint-Yon et donc aucun EBC à l'heure actuelle.

Il y a selon lui tromperie car le projet PLU laisse croire qu'il y a un maintien des EBC et non création. Il était donc obligatoire de consulter le CRPF sur une « création d'EBC » et non sur un projet de PLU avec « maintien d'EBC ».

Pour M. PICARD, préserver – à juste titre - la forêt ne veut pas dire la classer en EBC. Les enjeux de paysage et le maintien des continuités écologiques et de la biodiversité sont des objectifs généraux qui correspondraient aux objectifs d'une simple mise en zone N.

Pour M. PICARD les espaces boisés sont à classer en priorité en « zone naturelle et forestière » (zone N). Le classement en EBC doit être utilisé de façon circonstanciée : il doit être précédé d'un diagnostic. Les enjeux doivent être identifiés et motivés dans le rapport de présentation du document d'urbanisme

Le classement en EBC de grandes surfaces déjà protégées du défrichement et soumises à des obligations de gestion par le code forestier ne peut se justifier que dans des cas très exceptionnels, motivés par des préoccupations d'urbanisme ou d'aménagement de l'espace.

Avis du CE :

Les objectifs de préservation et de protection des espaces boisés de Saint-Yon bien explicités dans le PADD et le rapport de présentation justifient un classement « circonstancié » du classement EBC. Le zonage en N ne suffirait pas.

Aucune des PPA, dont le CRPF fait partie, n'a formulé d'observations sur ce classement. Je propose de maintenir la trame EBC sur le document graphique.

Remarque 17 sur le caractère général du projet de PLU, manifestement arbitraire, non respectueux du droit de propriété et dénué de toute neutralité

Pour M. PICARD toutes les remarques précédentes démontrent le caractère arbitraire, l'absence de neutralité et le mépris de la propriété privée par ce projet de PLU, alors que ces trois critères s'imposent légalement à tout projet de PLU.

Pour M. PICARD toutes ces spoliations, aussi diverses que variées et imaginatives, concernent des terrains qui appartiennent à la famille Picard. A ce stade, le qualificatif « d'acharnement » ne lui semble ni abusif ni exagéré. Ce projet de PLU n'est pas seulement truffé de mensonges, d'illégalités, d'irrégularités comme on a pu le montrer dans les différentes remarques précédentes.

En utilisant le village de Saint-Yon et sa Communauté de Communes « Entre Juine et Renarde » comme un simple marchepied au service d'ambitions politiques, avec une politique de PLH qui est une véritable politique de rupture par rapport au SCOT, un vrai « cheval de Troie » pour tout bousculer dans la vallée, sans douceur ni aménité, nous considérons que ce projet de PLU est, au final, profondément néfaste.

Avis du CE :

Un document de projet de planification ne peut tenir compte ni de la nature ni de l'origine des propriétés. Le sentiment d'injustice de M. PICARD est lié à la nature du projet d'urbanisme.

Je l'ai entendu.

Les modifications déjà proposées ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie générale du projet de PLU.

Remarque 18 sur une présentation inadéquate des pollutions

Selon M. PICARD la présentation des nuisances et des pollutions du projet de PLU de Saint Yon n'est pas sérieuse car il y a à Saint Yon des nuisances et des risques de pollution par la sur-fréquentation de la forêt, la présence d'amiante de l'ancien centre équestre, la pollution lumineuse par l'explosion de l'éclairage public, le possible fléau de la publicité et surtout de la publicité lumineuse.

Avis du CE :

Le MO devra prendre en compte, s'il existe, la présence d'amiante à l'ancien centre équestre.

Observations de M. Jean-Baptiste PICARD:

Je ne reproduis qu'une partie du contenu des remarques, l'intégralité pouvant être lue sur les pages dument agrafées dans le registre d'enquête publique.

Remarque 1 : Erreur manifeste de suppression de la zone urbaine autour de la maison d'habitation située du 18 rue des Cosnardières, et demande de réintégration du 18 rue des Cosnardières au sein de l'enveloppe urbaine UB

Le projet de PLU de St-Yon supprime sans le justifier la zone urbaine située autour de la maison d'habitation du 18 rue des Cosnardières, et la transforme en zone Naturelle N dans le projet de PLU. Il s'agit d'une erreur manifeste.

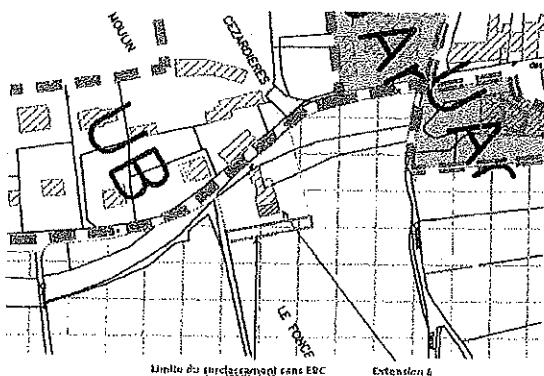
Avis du CE :

Cette observation rejoint la remarque 11 de M. E-P. PICARD

Je propose d'inclure la partie urbanisée du 18 rue des Cosnardières dans la zone UB et de corriger en conséquence les cartes du rapport de présentation p.79 et 80 ainsi que p.8 du PADD.

Remarque 2 : Le document graphique du projet de PLU ne représente pas correctement la maison du 18 rue des Cosnardières, dans la mesure où il ne prend pas en compte une extension récente de 38m² pourtant objet d'un permis de construire auprès de la mairie.

Monsieur Jean-Baptiste PICARD demande donc que soit représentée l'extension du 18 rue des Cosnardières, et que la zone sans sur classement EBC autour de la maison soit agrandie en conséquence.



Avis du CE :

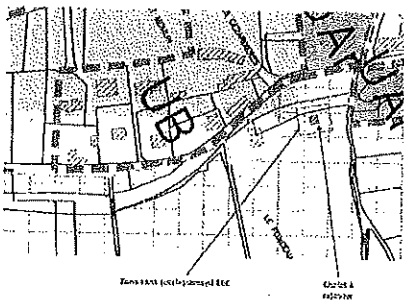
Je propose d'ajouter sur le document graphique l'extension manquante et de reculer la trame EBC en conséquence.

Remarque 3 : Erreur manifeste de non représentation d'un chalet de 35m² sur la parcelle B1649, en dépit d'un permis de construire délivré par la mairie en 2017.

Le document graphique du projet de PLU "oublie" de représenter un chalet construit récemment de 35m² et situé sur la parcelle B1649, et pourtant objet d'un permis de construire auprès de la mairie. Monsieur Jean-Baptiste PICARD demande donc que soit représenté le chalet en question, et que soit définie une zone sans sur classement EBC autour de celui-ci.

Avis du CE :

Je propose d'ajouter sur le document graphique le chalet situé au Nord de l'espace en question qui a fait l'objet d'un permis de construire.



Remarque 4 : Erreur manifeste à mettre un sur classement EBC sur un arboretum, et demande de suppression de la trame EBC.

Le projet de PLU de Saint-Yon ajoute un sur classement EBC (Espace Boisé Classé) sur l'arboretum du 18 rue des Cosnardières, qui est pourtant un milieu ouvert. Ce sur classement EBC est totalement INCOMPATIBLE avec la préservation de cet arboretum, pourtant remarqué pour son intérêt écologique dans le rapport de présentation du PLU en p 37 : "La commune dispose également de jardins particuliers ayant un intérêt écologique, comme l'arboretum de Mme. Cohn-Lignard "

Il est par ailleurs à noter qu'une partie de l'arboretum est composé d'un potager, d'espaces ouverts, et de deux pièces d'eau, et qu'il s'agit d'une erreur manifeste patente que de classer ces éléments en Espace Boisé Classé.

Enfin il est à noter que le tribunal administratif de Versailles, dans des conditions similaires, et sur la commune voisine de Saint Sulpice de Favières, a jugé lors de l'audience du 10 décembre 2018, que la commune avait entaché son appréciation d'erreur manifeste pour avoir classé en EBC une zone composée d'un arboretum, de pelouses ouvertes, et d'un potager, et a ordonné l'annulation partielle du PLU de la commune.

Je demande donc que soit supprimé le sur classement EBC sur l'arboretum de Mme Cohn-Lignard sur le 18 rue des Cosnardières

Avis du CE :

Cette observation rejoint la remarque 13 de M. E-P. PICARD :

Pour les mêmes raisons et selon le même argumentaire, je propose de maintenir la trame EBC sur l'arboretum.

Remarque 5 : Erreur manifeste à créer l'OPA n°6 et demande de suppression de celle-ci.

Le projet de PLU de Saint-Yon prévoit de créer un équipement public (non défini) au sein de l'OAP des Cézardières un espace réservé n°6. La création de cette OAP est une erreur contradiction avec les objectifs mêmes du PLU et notamment :

- Avec l'Axe 2 : *Organiser et structurer le développement du village*" (p 9 du PADD) qui vise à contenir l'urbanisation à l'enveloppe urbaine existante;
- Avec l'»Axe 3 : *Valoriser le cadre paysager et environnemental du village*" du PADD p13 qui vise à préserver les éléments naturels remarquables, et notamment le bois de Baville.

Il est à noter que la création de cette OAP n°6 est une création de principe, puisqu'elle ne répond à la création d'aucun équipement public identifié précisément. La création de cette OAP n'est donc pas nécessaire à ce jour.

Il faut noter que la création de l'OAP est en contradiction à plusieurs égards avec le SCOT de la CC *Entre Juine et Renarde*, qui est pourtant un document supra communal. Tout d'abord l'OAP est prévue sur des coteaux boisés en bordure de zone urbaine. Or on trouve en p19 du Document d'orientations générales du SCOT entre Juine et Renarde : « *Orientation Prescriptive : Préserver et valoriser les coteaux : Les coteaux devront être protégés et l'intégration de l'habitat en pied de coteau devra être améliorée en préservant :*

- *les crêtes et les versants de l'urbanisation à l'échelle des documents d'urbanisme locaux ;*
- *l'ensemble des boisements avec le renforcement prioritaire de la protection au sein des PLU pour ceux situés en rupture de pente qui assurent une transition entre plateaux et coteaux »* On trouve également dans le Rapport de présentation du SCOT en p144 : « *Des espaces naturels de transition ordonnent le paysage de la Communauté de Communes dans sa totalité, et structurent l'ensemble de ses horizons. Il s'agit de boisements et d'espaces naturels se situant le plus souvent le long des coteaux. Ces espaces naturels conditionnent la perception de tous les paysages de la Communauté de Communes.*

Enfin, il est à noter que la zone prévue pour l'OAP est en plein site classé, dans une zone écologique très fragile, en pente, et a proximité du site historique Bourdeaux et Eglise. La création de cette OAP serait en contradiction avec les objectifs du SDRIF et du SRCE.

Je demande donc la suppression de cette OAP de la zone prévue sur le plan graphique du projet de PLU

Avis du CE :

Je propose au MO de détacher cette partie supérieure de l'OAP de Cézardières, de redessiner l'espace réservé en fonction des stricts besoins de l'équipement public le long de la voie de circulation en cohérence avec les équipements existants et donc de modifier à la marge la zone UA.

L'OAP des Cézardières ne comporterait plus que la partie basse de l'ancien centre équestre.

Remarque 6 : Le projet de réhabilitation de l'ancien centre équestre doit impérativement et explicitement prévoir la dépollution des sols, ainsi que le désamiantage des toitures et murs, et doit également prévoir un plus grand nombre de places de parking compte tenu de son ampleur.

Avis du CE :

Le MO devra veiller aux conditions d'hygiène et de sécurité lors des travaux. Les parkings prévus sur l'OAP devraient répondre aux besoins.

Remarque 7 : Demande de transformation des zones 2AU de Feugères et du Pont Guérin en zones urbaines UB.

Le projet de PLU de Saint-Yon prévoit 2 zones à urbaniser classées 2AU, à Feugères et au Pont Guérin. Le règlement de ces zones 2AU est totalement inadapté, il est parfaitement utopique de

penser qu'un accord se dégagera entre les propriétaires pour monter des projets communs. Il paraît beaucoup plus pertinent de transformer ces 2 zones en 2 zones urbaines UB, de manière cohérente avec l'axe 1 du PADD d'urbanisation par comblement des dents creuses.

D'ailleurs il est intéressant de noter en p 10 du volet 2 du rapport de présentation du projet de PLU que les secteurs d'urbanisation du Pont Guérin et de Feugères sont considérés comme de l'« extension », alors que le secteur de la Madeleine est considéré comme une « dent creuse ». Pourtant les notions de dent creuse et de zones d'extension sont parfaitement détaillées dans le document d'orientation générale du SCOT Entre Juine et Renarde, qui pour rappel est un document supra communal avec lequel doit être compatible le Projet de PLU.

Il y a donc erreur manifeste à classer la zone de la Madeleine en « Dent Creuse » alors qu'il s'agit d'une « extension », et erreur manifeste à classer la zone de Feugères en « Extension » alors qu'il s'agit d'une « dent creuse ».

La zone de Feugères doit être classée soit en UB soit en 1UA, et la zone du Pont Guérin doit avoir un classement identique à celui de la Madeleine, en ce qu'il s'agit d'une même zone d'extension, soit un classement 1UA.

Avis du CE :

Le classement en 1AU se justifie lorsque la viabilisation est réalisable à court terme. C'est le cas de l'OAP de la Madeleine.

Le classement en 2AU se justifie lorsque les réseaux sont à effectuer donc avec une réalisation à plus long terme, ce qui est le cas des OAP de Feugères et du Pont Guérin.

Je propose que le rapport de présentation soit corrigé pour tenir compte de la remarque sur les zones dents creuses et les zones en extension.

Remarque 8 : Demande de suppression de l'OAP n°3

Le projet de PLU de Saint-Yon prévoit la création d'un chemin piétonnier (OAP n°3), et ce au beau milieu de parcelles privées et en plein cœur du bois de Baviille.

La création de ce chemin ne répond à aucun besoin précis puisqu'il existe déjà un grand nombre de chemins piétonniers communaux et de GR qui traversent le bois de Baviille pour rejoindre d'autres communes, et en l'occurrence le projet de chemin en question ne sert pas à relier 2 points qui ne l'étaient pas auparavant par un autre chemin piétonnier. Mais par contre la création de ce chemin devrait nécessairement se faire à l'encontre des propriétaires privés qui sont parfaitement opposés à ce projet dans la mesure où il rendrait l'exploitation des parcelles en question beaucoup plus compliquées, et en dévaloriseraient la valeur.

Monsieur Jean-Baptiste PICARD demande donc la suppression pure et simple de l'OAP n°3 visant à la création d'un chemin piétonnier ouvert au public.

Avis du CE :

Cette remarque rejoint la remarque N°8 de M. E-P PICARD.

Pour les mêmes raisons je propose de maintenir l'OAP et l'emplacement réservé N°3.

En complément je précise que les chemins piétonniers existants ne répondent au besoin de chemin pédestre et équestre sur cet endroit précis du territoire communal.

Remarque 9 : Demande de suppression du projet de création d'un cheminement doux entre le hameau de Feugères et le hameau des Cézardières si l'emprise de celui-ci est prévue sur des parcelles privées

La carte p 18 du PADD laisse voir le projet de "créer ou réaménager des cheminements doux" et notamment entre le hameau de Feugères et le hameau des Cézardières.

Or mis à part cette carte, il n'y a pas plus d'éléments pour savoir s'il s'agira d'un réaménagement ou d'une création, et dans un cas comme dans l'autre si l'emprise de ce "cheminement doux" sera situé sur le domaine public ou sur des parcelles privées dont les propriétaires seront expropriés.

La carte p 18 laisse penser que ce cheminement doux serait sur le domaine privé, le trait jaune du cheminement doux passant carrément au milieu d'une maison. Cela est tellement invraisemblable qu'il ne peut s'agir que d'une erreur graphique de représentation.

Je demande donc l'annulation du projet de création de ce cheminement doux si l'emprise de celui-ci est prévue sur des parcelles privées.

Avis du CE :

Cette remarque rejoint la remarque N°7 de M. E-P PICARD

Pour les mêmes raisons je propose de maintenir l'OAP en l'état.

Remarque 10 : Demande d'intégration de la parcelle B450 et partie de la B1478, soit à la zone urbaine UB ou soit à la zone NH.

Il existe au projet de PLU une maison située sur la parcelle B1450, entre le hameau de Feugères et celui des Cézardières, qui se trouve en zone naturelle N. Cette maison est sur le point d'être achetée par Mr et Mme Picard aux Domaines, avec le projet de la rénover et de l'agrandir. Ne pas mettre cette maison soit en zone urbaine, soit en zone NH est en contradiction avec les objectifs du PLU et du PADD et constitue une inégalité de traitement qui doit être corrigée.

Je demande donc que la parcelle B1450 et partie de la B1478 soit intégrée soit à la zone urbaine UB, soit à la zone NH

Avis du CE :

Cette remarque rejoint la remarque N°11 de M. E-P PICARD

Pour les mêmes raisons, j'invite le MO à argumenter son choix de ne pas intégrer la première maison en zone U alors que l'on constate p.44 dans la cartographie 15 et 16 du rapport de présentation que cette maison est en jaune (urbain constitué).

Remarque 11 : Erreur manifeste de représentation d'un réseau de faux chemins pourtant totalement interdits au public, et demande de correction des cartes du PLU.

Le projet de PLU de Saint-Yon recense sur plusieurs cartes les chemins doux, chemins ruraux et chemins de randonnée ouverts au public, et notamment en p 72 du rapport de présentation, p18 du document 5 sur les OAP, et p16 et 17 du PADD.

Or ces différentes cartes sont erronées car elles recensent un réseau de faux chemins doux, chemins ruraux et chemins de randonnée qui sont en réalité totalement interdits au public, et au beau milieu de propriétés privées.

Les différentes cartes citées du PLU doivent donc impérativement être corrigées car elles laissent penser au public que les faux chemins en question sont des chemins ouverts au public, alors qu'au contraire ils sont totalement interdits au public. Il s'agit donc d'une erreur manifeste qui doit être corrigée sur l'ensemble des cartes.

Avis du CE :

Cette remarque rejoint la remarque N°6 de M. E-P PICARD

Pour les mêmes raisons, je propose au MO de corriger les parties des cartes visées par M. PICARD, et de manière générale les chemins qui n'ont pas vocation à être ouverts au public

Remarque 12 : Demande de mise en compatibilité du projet de PLU avec le document d'urbanisme supra communal du SCOT de la communauté de communes Entre Juine et Renarde

L'ensemble du projet de PLU de Saint-Yon doit être intégralement revu puisque ce dernier a été élaboré en contradiction avec La loi ALUR du 24 mars 2014 qui a modifié l'article L. 131-1 et suivants du code de l'urbanisme en renforçant le SCOT intégrateur qui devient l'unique document de référence (quand il existe) pour les PLU (avec le PDU et le PLH).

Pourtant l'ensemble du projet de PLU de Saint-Yon a été élaboré autour d'un parti pris qui a été celui de ne pas tenir compte du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la communauté de Communes Entre Juine et Renarde, communauté de communes qu'a pourtant volontairement intégré la commune de Saint-Yon au 1er Janvier 2016.

Le commentaire précédent sur la décision de la Communauté de Communes Entre Juine et Renarde d'abroger son SCOT n'engage que son auteur, et n'a pas de valeur juridique.

La communauté de communes entre Juine et Renarde est à ce jour couverte par un SCOT, document supra communal s'imposant de fait, et le projet de PLU de Saint-Yon doit être compatible avec ce dernier, et l'affirmation « Le document de référence supra-communal est donc le S.D.R.I.F.. » est donc erronée.

Or force est de constater qu'il existe de nombreuses incompatibilités entre le projet de PLU et le SCOT

Monsieur Jean-Baptiste Picard demande donc que l'ensemble du projet de PLU, ainsi que le PADD soit entièrement revu pour être mis en compatibilité avec le document supra communal du SCOT Entre Juine et Renarde en vigueur et applicable à la commune de Saint-Yon.

Avis du CE :

Le SCOT de de la communauté de Communes Entre Juine et Renarde a été approuvé alors que Saint-Yon n'était pas encore dans cette intercommunalité.

Pour autant le projet de PLU ne doit pas être en contradiction avec les objectifs généraux de ce SCOT, mais ce document supra communal ne peut être étudié au même titre que les autres documents tels que le SDRIF etc...

Je note qu'aucune contradiction n'a été relevée dans la réunion des PPA à ce sujet.

Les points relevés par M. PICARD ne sont pas de nature à remettre en cause l'ensemble du projet de PLU.

Remarque 13 : Information erronée du public et des personnes publiques associées lors de l'élaboration du projet de PLU, de nature à remettre en cause la légalité du projet de PLU

Le projet de PLU a, tout au long de son élaboration, laissé croire au public et aux personnes publiques associées qu'il s'agissait d'un passage d'un POS à un PLU, ou d'un POS transformé en PLU à un PLU, alors qu'il s'agissait en réalité d'un passage du Règlement National d'Urbanisme (RNU) à un PLU. Ces informations fallacieuses sont de nature à avoir perturbé le jugement des PPA et du public sur le projet, et donc de nature à remettre en cause la validité du projet de PLU.

Avis du CE :

Cette remarque rejoint la remarque N°5 de M. E-P PICARD.

Pour les mêmes raison ces observations ne sont pas de nature à remettre en cause le projet de PLU.

Remarque 14 : Demande de correction de la délimitation de la zone UAr

On notera que le projet de PLU prévoit un renouvellement du centre équestre qui vise pourtant une urbanisation bien au-delà de l'ancien centre équestre. Cela passe par la définition d'une zone UAr : « secteur UAr » qui correspond au secteur de renouvellement de l'ancien centre équestre.

Il est en effet curieux de noter que sur la carte du projet de PLU, le secteur UAr, de manière trompeuse, s'étend bien au-delà de la zone de l'ancien centre équestre sur des coteaux boisés naturels, qui devraient être protégés en cohérence avec le SCOT, en bordure du bois de Baville. Pourtant tout le projet détaillé de renouvellement du centre équestre ne porte que sur la zone réelle de l'ancien

centre équestre. Aucune explication n'est donnée sur l'extension de cette zone UAr à une zone naturelle ;

L'extension de cette zone UAr, de l'autre côté de la route, bien au-delà du périmètre de l'ancien centre équestre n'est d'ailleurs justifiée, commentée ou expliquée nulle part dans le PLU II

Monsieur Jean-Baptiste Picard demande donc que la zone UAr se limite uniquement au périmètre actuel de l'ancien centre équestre, et ne s'étende pas au-delà.

Avis du CE :

Cette observation rejoint la remarque N°5 de ce même M. J-B PICARD.

Je propose au MO de détacher cette partie supérieure de l'OAP de Cézardières de redessiner l'espace réservé en fonction des stricts besoins de l'équipement public le long de la voie de circulation en cohérence avec les équipements existants et donc de modifier à la marge la zone UA.

L'OAP des Cézardières ne comporterait plus que la partie basse de l'ancien centre équestre.

Madame COURTOIS :

Madame COURTOIS dépose 3 observations :

Observation N°1 sur le règlement et le zonage :

Passer la zone UB au S-O de l'ancien centre équestre en UA

Avis du CE :

Je propose de maintenir cette zone en UB, une sous zone UA ne serait pas justifiée.

Supprimer la zone UAr (partie supérieure de l'OAP des Cézardières).

Avis du CE :

J'invite le MO à trouver les arguments pour maintenir cette partie de l'OAP.

Observations N°2 sur la partie basse de l'OAP des Cézardières.

2.1 Mme COURTOIS note des incohérences entre l'OAP, le PLU et le projet présenté par le promoteur en particulier

- sur les hauteurs des bâtiments,
- sur le style architectural des bâtiments,
- sur le stationnement.

Avis du CE :

Je propose :

-Que les hauteurs soient revues à la hausse.

-Que la composition architecturale indiquée p.6 dans l'OAP soit bien respectée dans ses principes et son approche environnementale.

-Que le MO vérifie que les capacités des parkings mutualisés respectent les normes en fonction du type de logements.

2.2 Sur le zonage :

Madame COURTOIS craint que l'OAP ne déborde sur la zone N en particulier pour les parkings. Elle demande que les distances aux limites séparatives en zone UA soient de 8 m en cas de vue directes et 5 m en cas contraire.

Elle demande qu'en zone UAr il ne soit pas imposé des toits à deux pentes, que les pentes et les égouts soient parallèles aux limites séparatives afin de limiter la hauteur des pignons et qu'enfin on évite des vis-à-vis inconfortables en permettant des ouvertures à vue directes sur les pignons.

Avis du CE :

Je propose :

- Que les distances aux limites séparatives soient maintenues pour permettre de densifier comme le demande la loi SRU.**
- Qu'on étudie la possibilité de toits à une pente.**
- Qu'on maintienne les orientations des faitages comme indiqués dans l'OAP.**

2.3 Sur le règlement :

Mme COURTOIS propose des modifications :

Définir dans le lexique les notions de faitage, hauteur à l'égout du toit,

Interdire les combles à la Mansart.

Interdire les toit terrasses en UA et UAr ou limiter les hauteurs à l'acrotère.

Passer les distances aux limites séparatives en UA7 à 8 m si vues et 5 m si non.

Un retrait aux limites séparatives dans une bande de 20m.

L'interdiction de plus de 20 logements par entité foncière.

Avis du CE :

Oui à la modification du lexique.

Non à l'interdiction des combles à la Mansart.

Les hauteurs à l'acrotère sont déjà limitées à 8 m en UA et à définir en UAr dans l'OAP.

Je propose de maintenir à 6 m si vues et 2 m sinon les distances aux limites séparatives.

Non au retrait dans la bande de 20 m. et à l'interdiction de plus de 20 logements, contrairement à la densification demandée par la loi SRU.

Message de M. CUSSATLEGRAS en date du 7 janvier 2019

M. CUSSATLEGRAS indique que le département n'est pas vendeur du délaissé de voirie pour l'OAP de La Madeleine ;

Mme ORTLIEB : Document déposé lors du passage à la permanence.

Mme I. PICARD a observé un désordre dans les documents soumis à l'enquête et a constaté que la pièce N°2 a été remise dans le dossier.

2.1.3 Observations recueillies par courrier ou courriel :

MM E-P. PICARD et J-B PICARD ont transmis par courriel le 15 janvier 2019 à M. le Maire les mêmes remarques que celles déposées lors de mes permanences.

Mme Aude PICARD a envoyé un courriel le 15 janvier 2019 :

Ce courriel comporte 5 remarques :

Remarque N°1 demandant de réintégrer la maison du 18 rue des Cosnardières en zone constructible :

Avis du CE :

Cette observation rejoint la remarque 11 de M. E-P. PICARD

Je propose d'inclure la partie urbanisée du 18 rue des Cosnardières dans la zone UB.

Remarque N°2 demandant de réintégrer la maison du 18 rue des Cosnardières en zone constructible :

Avis du CE :

**Cette observation rejoint la remarque 2 de M. J-B. PICARD
Je propose d'ajouter sur le document graphique l'extension manquante.**

Remarque N°3 demandant de supprimer la trame EBC sur l'arboretum du 18 rue des Cosnardières

**Avis du CE :
Cette observation rejoint les remarques ci-dessus.
Je propose de maintenir la trame EBC sur l'arboretum.**

Remarque N°4 soulignant l'erreur manifeste de faire figurer sur la cartographie des chemins de randonnées ouverts au public alors qu'ils sont en propriété privée.

**Avis du CE :
Cette observation rejoint les remarques 11 et 6 des MM. PICARD .
Pour les mêmes raisons, je propose au MO de corriger les parties des cartes visées par M. PICARD, et de manière générale les chemins qui n'ont pas vocation à être ouverts au public**

Remarque N°5 pour s'opposer à l'emplacement réservé de « l'OAP N°3 » sur des parcelles privées

**Avis du CE :
Il y a confusion entre OAP et emplacement réservé.
Ces observations rejoignent celles qui ont été formulées ci-dessus en particulier la remarque N°7 de M. E-P PICARD.
Les chemins indiqués sur une carte n'ouvrent pas l'autorisation au public de les emprunter s'ils traversent une propriété privée, sauf convention.
Mais le MO peut, dans son document de planification, indiquer les chemins qu'il souhaite ouvrir au public.**

M. Edmond-Pierre PICARD demande à M. le Maire de préciser dans tous les documents communicables au public que les chemins privés dans sa propriété sont interdits au public, en particulier les cheminements indiqués comme « cheminements doux et chemins de randonnées » de la page 72 de rapport de présentation.

Document collé dans le registre d'enquête publique.

2.2 Observations des PPA à prendre en compte pour les propositions de modification du projet en lien avec les observations du public.

ARS

Le PADD prévoit la création d'aires de stationnement pour covoiturage p.11.
Souhaite une bande de 30m de protection contre le bruit le long de la RD 19 à l'OAP du Pont Guérin.

**Avis du CE :
Intégrer une aire de stationnement pour le covoiturage dans le document graphique.**

Association Breuillet Nature

Regrette qu'il ne soit pas prévu une proportion de logements sociaux dans les OAP.
Sur l'OAP du centre équestre conteste la réserve foncière au prétexte qu'elle est dans la lisière d'un EBC.

**Avis du CE :
L'OAP peut être considérée dans un site urbain constitué au sens du SDRIF.**

Le SIBSO

Pour le rapport de présentation :

Ajouter en p 11 que Saint-Yon est aussi sur le périmètre de la nappe de Beauce.

Il faut prendre en compte le PPRI de l'Orge.

Inverser les cartes 21 et 22 entre les p. 55 et 56.

S'agissant des zones humides, prendre en compte la pré localisation des zones humides par la commission Locale de l'Eau Orge-Yvette.

Annexer la carte du zonage d'assainissement collectif.

Avis du CE :

Je suggère au MO de prendre en compte l'ensemble de ces remarques.

Pour les OAP :

Mettre la zone humide du Pont Guérin du SAGE Orge-Yvette en Nzh, ce qui impose une caractérisation des zones avant toute modification d'usage du sol.

Avis du CE :

La zone humide en classe 2 ne borde que la rive de la Renarde. La zone Nzh pourrait ne concerner que le reste de l'OAP en classe 3.

Pour le règlement

Intégrer l'objectif « zéro rejets » des eaux pluviales du SAGE, inclure dans le PLU que les porteurs de projets réalisent une étude de sol pour savoir si le sol est perméable, semi-perméable ou imperméable.

Annexer le règlement d'assainissement eaux usées et eaux pluviales du SIBSO.

Etablir une servitude de passage de 6 m au bord de l'Orge et de la Renarde pour leur entretien.

Interdire les clôtures pleines dans les zones rouges du PPRI.

Dans l'article 13 intégrer la possibilité d'interdire la plantation d'espèces invasives.

Avis du CE :

Intégrer l'objectif « zéro rejets » des eaux pluviales.

Annexer le règlement d'assainissement eaux usées et eaux pluviales.

Comme l'indique la carte p.18 de l'OAP la servitude de passage demandée peut se confondre avec l'itinéraire de promenade mais élargi à 6m.

Interdire les clôtures pleines dans les zones rouges du PPRI.

Modifier l'article 13 comme demandé.

Dans la carte zonage

Identifier les zones orange du SAGE (zones probablement humides).

Avis du CE :

Modifier la carte de zonage en conséquence, avec une échelle rendant le document lisible.

La SAVAREN

L'OAP des Cézardières obture une circulation douce. Il faut remettre sur le plan de l'OAP.

Regrette les constructions nouvelles de l'OAP du Pont Guérin, demande l'utilisation du chemin des graviers pour une circulation douce entre le hameau de Dampierre et le carrefour de la Madeleine puis le centre bourg par la rue des Cosnardières.

Propose pour l'OAP de Feugères de prolonger la circulation douce rue du vieux Feugères-allée des cavaliers vers le centre bourg.

Conteste l'OAP de la Madeleine et propose que l'équipement de santé soit installé sur la réserve foncière de l'OAP des Cézardières.

Secteur Ae : le règlement est trop permissif concernant l'emprise au sol ; Les constructions respecteront-elles la protection des lisières ?

Avis du CE :

Modifier si possible les principes des OAP concernées en intégrant les liaisons douces.

La DDT de l'Essonne :

La DDT de l'Essonne émet les réserves suivantes :

OAP du Pont Guérin : il faudra vérifier le caractère humide avant tout aménagement (carte p 30 des zones humides classe 3).

Prévoir des zones de stationnement isolé de caravanes de gens du voyage.

L'urbanisation de la réserve foncière UAr de l'OAP des Cézardières est incompatible les orientations du SRIF et du SRCE ainsi que du site classé.

L'urbanisation de la zone UE est contestée par les ABF compte tenu des vues sur la vallée.

Les modifications en plus et moins des EBC devront être justifiées dans le rapport de présentation, et remettre en EBC les espaces en vert foncé au SDRIF.

Redessiner la limite de la lisière de 50 m des bois de plus de 100 ha au lieu-dit de la Onchaire.

Mettre dans les annexes le PPRI de l'Orge et de la Saemouille et reporter les zones réglementées du PPRI sur le plan de zonage.

Conformément au PDUIF reprendre dans le règlement les normes planchers des prescriptions en matière de stationnement de véhicules motorisés et des vélos pour les zones de bureaux.

Le rapport de présentation doit analyser la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers sur les dix dernières années et non pas 2003-2010.

Revoir l'inversion des cartes des aléas d'inondation et d'aléas du PPRI.

Le tableau des surfaces dans le volet 2 du rapport de présentation ne reprend pas toutes les zones du projet de PLU.

Pour le secteur AP il y a contradiction entre le rapport de présentation et le règlement concernant les extensions des constructions existantes.

Le rapport de présentation doit mentionner les ENS du Conseil Départemental présents sur le territoire communal.

Avis du CE :

Si la zone du Pont Guérin en classe 3 est en Nzh, le caractère humide est avéré.

Je recommande de définir un espace réservé pour le stationnement isolé de gens du voyage, c'est de plus généralement recommandé pour éviter des occupations illégales.

Le MO doit trouver des arguments pour maintenir le choix de la partie UAr de l'OAP de la Cézardières au risque de fragiliser l'ensemble du projet de PLU, par exemple par choix de concentration des équipements publics.

Remettre en EBC les espaces en vert foncé au SDRIF

Redessiner la limite de la lisière de 50 m des bois de plus de 100 ha au lieu-dit de la Onchaire.

Mettre dans les annexes le PPRI de l'Orge et modifier le document graphique.

Modifier dans le règlement les normes en matière de stationnement pour les zones de bureaux

Dans le rapport de présentation analyser la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers sur 2008-2018.

Modifier le tableau des surfaces en intégrant Ne en N ou Nh.

Mentionner les ENS du CD 91.

Modifier le règlement pour confirmer l'inconstructibilité en Ap (cf p23 du volet 2).

Règlement :

UB Art 12 la zone étant à moins de 500 m de la gare RER on ne peut exiger 2 places de stationnement par logement.

On aurait pu mettre le risque retrait-gonflement des argiles dans les dispositions générales.

UA mettre que les toits terrasse ne sont acceptés que pour les annexes et extensions d'un seul niveau.

Dans la zone 2AU le rappel à l'article L 151-15 concernant la proportion de logements sociaux suffirait.

En zone N préciser que les constructions autorisées concernent aussi l'exploitation forestière.
Supprimer la référence à la zone Ne qui n'existe pas.

Avis du CE :

Modifier l'article UB12 comme demandé.

Mettre les risque aléas des argiles dans les dispositions générales.

J'invite le MO à réfléchir sur les toits terrasses dans le règlement UA11.3.

Préciser que les constructions autorisées concernent aussi l'exploitation forestière en N.
Supprimer la zone Ne du rapport.

OAP :

L'OAP de la Cézardières ne mentionne pas les annexes alors qu'elles sont autorisées en UAr.

OAP de Feugères : préciser que le sens des faitages soit parallèle aux voiries et que les voiries ne soient pas en impasse.

OAP du pont Guérin : L'urbanisation devra reprendre les gabarits, hauteurs et implantation du hameau de Dampierre.

Avis du CE :

Rendre compatible le règlement UAr avec l'OAP.

Plan de zonage et servitudes

Classement sonore du réseau routier : remplacer RD 82 par RD 192.
Faire figurer les zones de sensibilité écologique sur les plans.

Avis du CE :

Modifier le rapport et le document graphique en conséquence.

Chambre d'agriculture

La Chambre d'agriculture émet les réserves suivantes :

Autoriser en zone A les constructions nécessaires à l'activité agricole dans la bande 50 m autour des massifs de 100 ha.

Demande la suppression du règlement en zone Ac et Ae des contraintes concernant l'emprise au sol.

Avis du CE :

Je propose d'autoriser en zone A des extensions en éloignement de la lisière de la forêt.

Demande :

La transformation des zones A et Ap (inconstructible) en zone Ac (constructibles).

L'intégration d'un schéma de circulation agricole.

La possibilité de construire aussi des bâtiments agricoles en zone Ae.

S'interroger sur le dimensionnement de l'espace réservé N°2 sur les terres agricoles.

Avis du CE :

Aucun cultivateur n'est venu à l'enquête pour faire part de projets de construction, sinon j'aurai proposé de redéfinir éventuellement des zones Ac.

Je propose d'intégrer le schéma de circulation agricole et de transformer Ae en A.

CDPENAF

La CDPENAF émet les réserves suivantes :

La CDPENAF s'interroge aussi sur l'inconstructibilité en zone A, préjudiciable à l'activité agricole. Elle propose d'ajouter une disposition concernant l'intégration paysagère des constructions en zone A et de mettre en Ap les lisières de 50 m entre les deux zones UB du sud du bourg. Elle demande aussi l'inconstructibilité de la partie Est de l'OAP de la Cézardières, réservoir de biodiversité selon le SRCE et repéré comme massif boisé dans Ile de France 2030. La zone Ae est inutile car les activités équestres sont des activités agricoles. Elle demande aussi l'intégration d'un schéma de circulation agricole. Elle souhaite réintégrer les EBC au NE du chemin de la Ferté vers la parcelle 471.

Avis du CE :

**Je propose de mettre en Ap les lisières de 50 m entre les deux zones UB du sud du bourg
Pour la partie Est de l'OAP des Cézardières, la zone Ae, le schéma de circulation agricole,
voir mes observations supra.
Ajouter la trame EBC sur la parcelle 471.**

La CDPENAF recommande de fixer pour les extensions en zone A un seuil minimal en superficie et une % d'emprise au sol pour le bâti à usage d'habitation. Elle s'interroge sur l'aspect permissif d'emprise au sol de 30 m². De même pour le secteur Nh les extensions sont limitées à 10 % et 60 m² et les annexes à 40 m².

Avis du CE :

Je propose de fixer pour les extensions en zone A un seuil minimal en superficie et une % d'emprise au sol pour les extensions à usage d'habitation.

Centre Régional de Propriété Forestière

Le CRPF souhaiterait que le PADD permette de dynamiser l'activité sylvicole en améliorant les accès aux massifs boisés et en encourageant l'usage du bois local comme énergie.

Le CRPF propose d'ajouter au § sur les EBC dans le rapport de présentation les conditions dans lesquelles les coupes et abattages ne sont pas soumis à déclaration préalable. P 76 art N13.2 ajouter un renvoi vers le § p 79.

Avis du CE :

Les coupes de bois sont possibles en EBC dans les conditions que définit l'article R130-1 du code de l'urbanisme, à savoir sans déclaration préalable de travaux s'il s'agit :

- d'enlever des arbres dangereux, des chablis ou des bois morts ;
- de coupe en application du régime forestier ou d'un plan simple de gestion en forêt privée ;

Je propose d'ajouter au § sur les EBC dans le rapport de présentation les conditions dans lesquelles les coupes et abattages ne sont pas soumis à déclaration préalable

CCI du 91 : Avis favorable si comme la CCI le comprend, les activités artisanales sont autorisées au zone UA et UB.

Ville de Breuillet : Avis favorable

Conseil Régional : Avis favorable

Département de l'Essonne (document arrivé au cours de l'enquête publique).

Déplacements :

Indiquer dans le rapport de présentation l'aménagement du carrefour à feux sur la RD 19 afin de sécuriser les traversées et le projet en cours de réalisation d'une voie verte en accotement de la RD 82 dans le cadre du plan vélo.

Avis du CE :

Je propose de modifier le rapport en conséquence.

Environnement et cadre de vie :

Mentionner les ENS dans le PLU et intégrer la carte afférente.

Les périmètres des ENS pourront être modifiés en fonction du zonage du projet de PLU.

Annexer le guide départemental relatif aux plantations dans les ENS.

Clôture et passage de la petite faune : créer des petites ouvertures au pied des clôtures en zones urbaines.

Aller vers la création de JNS.

Inclure la fiche concernant la ligne CGB Etampes – Arpajon.

Avis du CE :

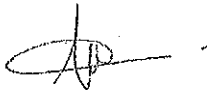
Je propose de modifier le projet de PLU en conséquence.

Résumé des modifications demandées par les PPA :

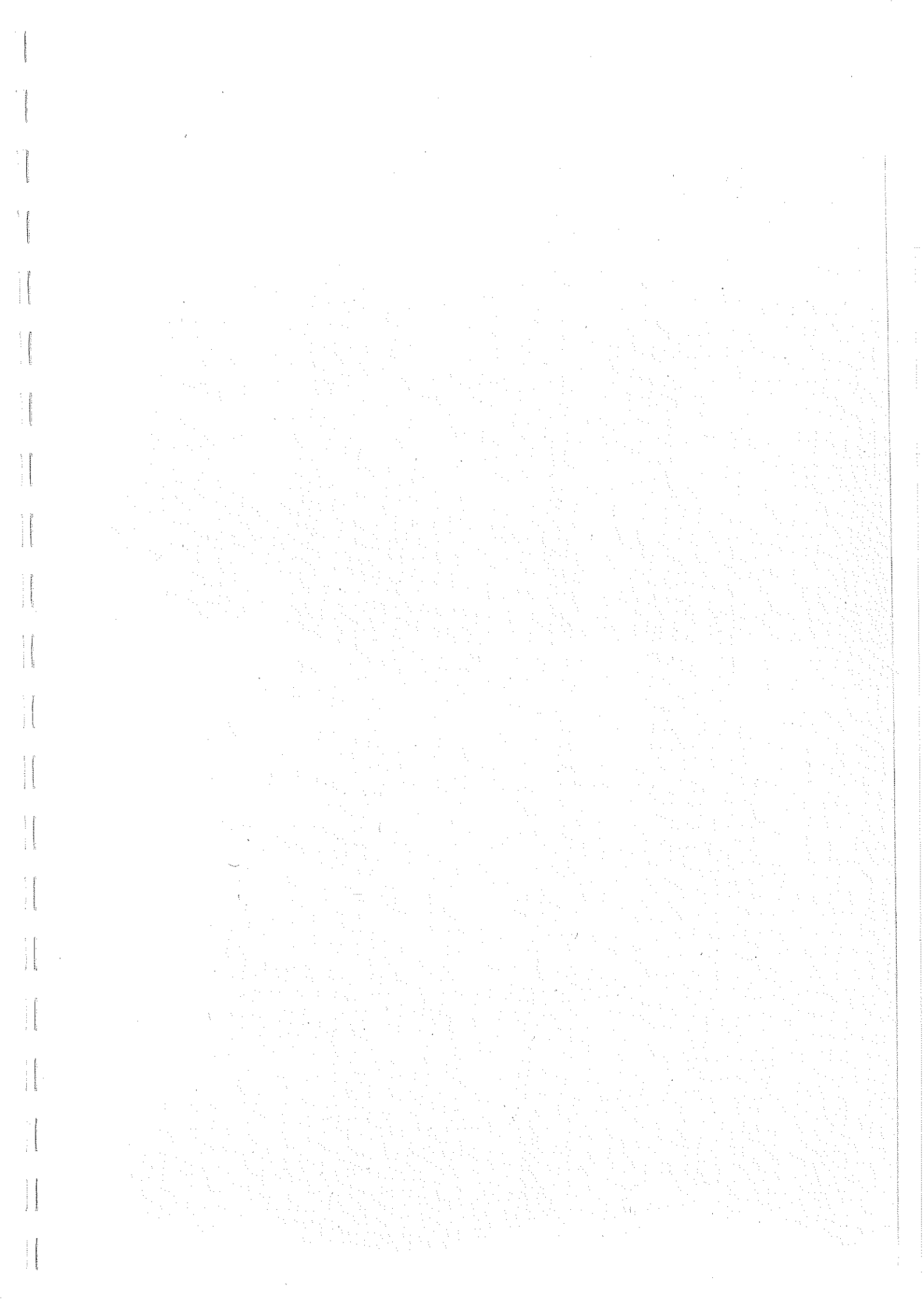
	Circulations- stationnement	Habitat constructions	Zonage	Doc supra communaux	Autres
ARS	Renforcement maillage liaisons douces Aires pour covoiturage				
Breuillet Nature		Logements sociaux dans OAP	Centre équestre dans lisière EBC	Interdire plantes invasives	
SIBSO			Prendre en compte zones humides (Pont Guérin)	Ajouter nappe de Beauce	Inverser cartes 21/22
			Identifier zones oanges SAGE	Zéro rejets	
				Etudes perméabilité pour chaque projet	
				Servitude passage 6m	
				Pas de clôtures pleines zones rouges PPRI	
SAVAREN	Obturation OAP Cézardières	Mettre l'équipement santé OAP Cézardières	Suppression OAP Madeleine		
	Utilisation chemin des graviers et rue du Vieux Feugères	Règlement Ae emprise au sol trop permissif			
DDT 91	Emplacements gens du voyage	Ajouter annexes dans OAP Cézardières (UAr)	Prendre en compte zones humides (Pont Guérin)	Incompatibilité UAr avec SDRIF - SRCE et site classé	Justifier les + et - EBC
	Mettre normes stationnements véhicules pour bureaux	Constructions autorisées en N aussi pour exploitation forestière	UE contestée par ABF		Mettre consommation espaces naturels sur 10 dernières années
	UB12 < 500m gare, pas exiger 2 places stationnement	Toits terrasse UA que pour annexes et extensions RO			Revoir inversion des cartes

	Pas d'impasse OAP Feugères	Faitages // voiries	Remettre en EBC les zones vertes du SDRIF		Revoir le tableau des surfaces (Ne)
	Gabarits hauteurs implantations OAP Guérin comme Dampierre		Mettre les zones PPRI sur plan		Ajouter les ENS dans rapport
			Contradiction entre règlement et rapport pour Ap		Risque argiles dans dispositions communes
			Remettre lisière 50m La Onchraie		Inverser RD82/192 pour classement sonore
					Mettre sur le plan les zones de sensibilité écologique
Chambre agriculture	Intégrer le schéma de circulations agricoles	Constructibilité en lisière 50 m pour activités agricoles	Transformer A et Ap en Ac		
		Suppression contraintes emprises au sol en Ac et Ae			
		Possibilité de construire bât. Agricoles en Ae	Remettre en EBC vers la 471		Dimensionnement espace réservé N°2
CDPENAF	Intégrer le schéma de circulations agricoles	Mettre intégration paysagère pour constructions en A	Mettre en Ap la lisière entre les 2 UB sud du bourg		
		Limiter en % l'emprise au sol pour habitation	Demande inconstructibilité UAr		
		Mettre seuil minimum superficie des extensions en A	Suppression Ae car équestre = agricole		
CRPF	Mettre dans PADD amélioration accès aux massifs boisés	A2 : 30 m ² trop permissif ?			Mettre dans rapport les conditions pour coupes et abattage sans déclaration préalable
		N9 10 % trop permissif ?			art N13.2 ajouter un renvoi vers le § p 79
		N2 limites des 60 et 40 m ² trop permissifs ?			
Département de l'Essonne	Indiquer les aménagements RD19 et RD 82	Création petites ouvertures clôtures			Mentionner ENS intégrer guide et cartes
					Inclure fiche CGB
					Vers la création de JNS

Fait le 4 février 2019, le commissaire enquêteur



Stéphane du CREST



Stéphane du CREST de VILLENEUVE
Commissaire enquêteur
3 avenue Jean Jaurès
91940 Gometz le Châtel
Stephane.ducrest@gmail.com
06 80 01 29 71

Saint-Yon le 8 février 2019

Enquête publique

Elaboration du PLU de la commune de Saint-Yon (Essonne)

Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage

2.1.1 Observations recueillies lors des permanences :

Le 22 décembre 2018 :

Monsieur BERIOT Didier

Monsieur BERIOT est propriétaire de la parcelle 1116 sur l'OAP des Feugères.

Monsieur BERIOT est inquiet car deux aménageurs se sont présentés et ne se sont pas déclarés intéressés par l'opération d'aménagement de l'OAP des Feugères car le bénéfice pour les propriétaires serait insignifiant.

Il demande de revoir le principe d'aménagement en autorisant un découpage des 6 000 m² en 6 parcelles de 1 000 m² avec des constructions se rapprochant des constructions voisines. Ce qui ferait disparaître, reconnaît-il, les espaces verts partagés et les parkings mutualisés.

Ce serait mieux esthétiquement et avec un meilleur ensoleillement que ce qui est proposé.

Il explique que les aménageurs sont, dans les conditions actuelles, conduits à intégrer un risque financier important dans le prix d'achat des terrains.

Il note qu'il est indiqué 10 constructions dans le texte de l'OAP et 12 constructions dans le document graphique p. 12.

Avis du CE :

Je propose de maintenir le projet d'OAP des Feugères tel quel pour favoriser un aménagement d'ensemble concerté et de corriger l'erreur en indiquant 12 constructions dans le texte.

OK

Le 22 décembre 2018 :

Madame et Monsieur LEGOND

Madame et Monsieur LEGOND sont propriétaires des parcelles 654 et 655 sur l'OAP du Pont Guérin.

Ils souhaitent que l'opération se fasse le plus vite possible afin de pouvoir bénéficier du produit de la vente de leurs terrains.

Si l'opération venait à tarder ils demandent que leurs deux parcelles situées en limite de l'OAP soient détachées de l'OAP mais restent constructibles afin d'en faire une opération isolée.

Avis du CE :

Je propose de maintenir le projet d'OAP du Pont Guérin tel quel pour favoriser un aménagement d'ensemble concerté.

OK

Le 22 décembre 2018 :

Mme LORGERON chemin de la Ferté.

Mme LORGERON est propriétaire de la parcelle 1067 sur l'OAP des Cézardières.

Mme LORGERON observe qu'elle en est à son 3ème projet sur cette parcelle. Elle bénéficie d'une promesse de vente sur la base de la constructibilité du POS actuel c'est-à-dire' avec les hauteurs au faitage de 11 m. Or l'OAP ne propose que des hauteurs de R+1+C c'est-à-dire 9m.

Elle demande de revoir l'OAP en autorisant des hauteurs de 11m. Elle fait remarquer que la construction la plus proche a une hauteur de 12m.

Elle est d'accord avec l'économie générale du projet d'OAP.

Avis du CE :

Je propose de modifier les hauteurs au faitage dans le projet d'OAP des Cézardières en cohérence avec les constructions voisines.

OK

Le 22 décembre 2018 :

M. BLONDEAU

M. BLONDEAU est propriétaire des parcelles 992 et 648 sur l'OAP du Pont Guérin.

Il souhaite que l'OAP soit en zone 1AU et non en 2AU.

Il demande pourquoi la parcelle 656 déjà construite reste en zone N, elle devrait être en UB, ainsi que les parcelles 992, 994, 940, 941 qui sont dans la continuité.

Il est d'accord avec les principes de l'OAP du Pont Guérin, mais il souhaite qu'elle se réalise rapidement.

Avis du CE :

Je propose de maintenir l'OAP du Pont Guérin en 2AU pour prendre le temps de viabiliser le secteur et d'y intégrer la parcelle 656 sans modification pour cette construction, soit de l'intégrer dans la zone UB qui est à l'Ouest.

OK

Le 22 décembre 2018 :

Madame COHN-LIGNARD 18 chemin des Connardières.

Madame COHN-LIGNARD fait plusieurs observations et dépose un document de 4 pages et 11 annexes.

Avis du CE :

Mes avis sont reportés dans la partie « observations recueillies sur les registres ».

Le 10 janvier 2019

M Edmond-Pierre et Mme PICARD

M Edmond-Pierre et Mme PICARD formulent 17 observations (qui sont en fait 18).

Avis du CE :

Mes avis sont reportés dans la partie « observations recueillies sur les registres ».

Remarque 1 sur illégalité du Règlement de la zone Ae.

Remarque 2 sur la rédaction du règlement des zones agricoles manifestement inappropriée en ce qu'elle prévoit bien des constructions et installations liées à l'agriculture mais interdit l'utilisation agricole des sols.

Remarque 3 sur la rédaction du règlement des zones Naturelles N, manifestement inappropriée en ce qu'elle prévoit bien des constructions et installations liées à l'exploitation naturelle des zones naturelles mais interdit l'utilisation agricole et sylvicole ou naturelle des sols.

Remarque 4 sur le caractère « tarabiscoté » (sic) du dessin des contours de la zone Ae dans le plan de zonage, manifestement arbitraire et inapproprié.

Remarque 5 sur le caractère manifestement trompeur des informations données au public pour juger du contexte de l'élaboration du PLU, de nature à fausser le débat de l'Enquête Publique.

Remarque 6 sur les règles de subordination du PLU aux règles supra communales qui seraient également trompeuses.

Remarque 7 sur les informations trompeuses relatives à de soi-disant « chemins doux existants » qui en fait n'existent pas.

Remarque 8 sur un projet de « compléter le maillage de cheminement doux » par un tronçon traversant illégalement des parcelles privées, cheminement totalement inutile au demeurant.

Remarque 9 sur le projet au lieu-dit les longs sablons de chemin OAP qui n'est ni envisageable ni utile.

Remarque 10 sur le déni mensonger concernant l'exploitation forestière privée qui existe à Saint-Yon.

Remarque 11 sur la nécessaire prise en compte de la sylviculture qui doit être encouragée et rendue possible.

Remarque 12 sur la négation inexplicable du statut urbain évident de 2 maisons en plein village (et de 2 maisons seulement) :

Remarque 13 sur la création inexplicable d'un règlement N et création inadéquate d'une sous zone Nh uniquement pour priver 2 maisons du village du droit d'extension pourtant prévu par le PADD et accordé à toutes les autres maisons.

Remarque 14 sur l'erreur manifeste de classement en EBC d'un arboretum qui n'est pas un bois et a vocation à rester non boisé.

Remarque 15 sur les 2 projets au lieu-dit les Longs Sablons que sont le projet de « valoriser le site d'inscription, en surplomb de la vallée de la Renarde, site classé » et de « Renforcer et développer le pôle d'équipements » et sur tous les autres projets d'exploration de la forêt en lieu et place des propriétaires.

Remarque 16 sur l'absence de justification du classement EBC de la forêt, déjà bien protégée par le code forestier, par le code de l'environnement, par le classement de la vallée de la Renarde et enfin par un PSG agréé impliquant garantie de développement durable.

Remarque 17 sur le caractère général du projet de PLU, manifestement arbitraire, non respectueux du droit de propriété et dénué de toute neutralité

Remarque 18 sur des erreurs concernant les risques de pollution.

Avis du CE :

Mes avis sont reportés dans la partie « observations recueillies sur les registres ».

Le 10 janvier 2019

Monsieur Philippe BROUST, M. et Mme BOUVET.

Monsieur Philippe BROUST observe que sur la partie basse de l'OAP des Cézardières le règlement proposé ne reprend pas le projet élaboré en amont avec la mairie, en particulier sur les hauteurs des bâtiments sur la partie Est rue des Cosnardières. La hauteur de 11.2 m permettait de réaliser des rez de jardin.

L'absence de ce niveau rez de jardin remet en cause la faisabilité du projet.

La diminution des hauteurs sur les parties hautes et basses des deux bâtiments ferait perdre environ 25 % de surface habitable prévue.

Avis du CE :

Je propose de modifier les hauteurs au faitage dans le projet d'OAP des Cézardières en cohérence avec les constructions voisines.

OK

Sur la partie haute, M. BROUST conteste l'espace réservé N°5 car il perd ses droits à construire sur cet espace.

Il accepterait que la mairie maintienne l'espace réservé à condition que le dessin de l'espace réservé soit modifié en se reportant sur la partie N-E de la réserve foncière afin de disposer d'accès et de permettre de construire sur le reste de la réserve.

Avis du CE :

Je propose au MO de détacher cette partie supérieure de l'OAP de Cézardières, de redessiner l'espace réservé en fonction des stricts besoins de l'équipement public le long de la voie de circulation en cohérence avec les équipements existants et donc de modifier à la marge la zone UA.

L'OAP des Cézardières ne comporterait plus que la partie basse de l'ancien centre équestre.
OK

Le 10 janvier 2019

M. BERIOT

M. BERIOT me remet un document écrit reprenant ses observations du 22 décembre 2018.

Avis du CE :

Voir mes avis ci-dessus.

Mme DEROUBAIX, maire adjointe à l'urbanisme.

Mme DEROUBAIX me remet une lettre de M. Edmond-Pierre PICARD adressée au Maire mais dont elle souhaite me faire part du contenu afin que je l'intègre dans les observations.

Avis du CE :

Voir mes avis ci-dessous.

Le 15 janvier 2019 :

M. PICARD Jean Baptiste.

M. PICARD Jean Baptiste me remet un document contenant 14 remarques.

Remarque 1 : Erreur manifeste de suppression de la zone urbaine autour de la maison d'habitation située au 18 rue des Cosnardières, et demande de réintégration du 18 rue des Cosnardières au sein de l'enveloppe urbaine UB.

Remarque 2 : Le document graphique du projet de PLU ne représente pas correctement la maison du 18 rue des Cosnardières, dans la mesure où il ne prend pas en compte une extension récente de 38m² pourtant objet d'un permis de construire auprès de la mairie.

Remarque 3 : Erreur manifeste de non représentation d'un chalet de 35m² sur la parcelle B1649, en dépit d'un permis de construire délivré par la mairie en 2017.

Remarque 4 : Erreur manifeste à mettre un sur classement EBC sur un arboretum, et demande de la suppression de dernier

Remarque 5 : Erreur manifeste à créer l'OPA n°6 et demande la suppression de celle-ci

Remarque 6 : Le projet de réhabilitation de l'ancien centre équestre doit impérativement et explicitement prévoir la dépollution des sols, ainsi que le désamiantage des toitures et murs, et doit également prévoir un plus grand nombre de places de parking compte tenu de son ampleur.

Remarque 7 : Demande de transformation des zones 2AU de Feugères et du Pont Guérin en zones urbaines UB

Remarque 8 : Demande de suppression de l'OAP n°3.

Remarque 9 : Demande de suppression du projet de création d'un cheminement doux entre le hameau de Feugères et le hameau des Cézardières si l'emprise de celui-ci est prévue sur des parcelles privées

Remarque 10 : Demande d'intégration de la parcelle B450 et partie de la B1478, soit à la zone urbaine UB ou soit à la zone NH

Remarque 11 : Erreur manifeste de représentation d'un réseau de faux chemins pourtant totalement interdits au public, et demande de correction des cartes du PLU

Remarque 12 : Demande de mise en compatibilité du projet de PLU avec le document d'urbanisme supra communal du SCOT de la communauté de communes Entre Juine et Renarde.

Remarque 13 : Information erronée du public et des personnes publiques associées lors de l'élaboration du projet de PLU, de nature à remettre en cause la légalité du projet de PLU

Remarque 14 : Demande de correction de la délimitation de la zone UAr

Avis du CE :

Mes avis sont reportés dans la partie « observations recueillies sur les registres ».

Le 15 janvier 2019

Madame BOSCHERO.

Madame BOSCHERO pour la parcelle 1464.

Sa parcelle est coupée en deux zones N et UB, elle demande que la bordure de la zone UB soit décalée pour lui donner davantage de droits à construire.

Avis du CE :

Je propose que la limite de la zone UB soit retracée conformément à la limite du site classé de la vallée de la Renarde, ce qui lui donnerait un peu plus de surface en zone UB.

OK

Le 15 janvier 2019

M. et Mme ORTILIEB 15 rue de Villeconin à Saint-Yon.

M. et Mme ORTILIEB souhaitent récupérer leur parcelle 1117 située dans l'OAP des Feugères, afin qu'une fois repassée en zone UB ils puissent faire valoir des droits à construire.

Leur demande rejoint la demande de tous les propriétaires pour construire 6 pavillons sur l'ensemble de la dent creuse.

Ils notent que la rue des Bas Jardins est en terre et peu carrossable.

Avis du CE :

Je propose le maintien de l'OAP des Feugères pour une réalisation d'ensemble et concertée.

OK

Le 15 janvier 2019

Mme SARRON

Mme SARRON pour la parcelle 1531. Elle demande si sa parcelle peut être partagée.

Avis du CE :

Mme SARRON a les droits ouverts pour le règlement UA.

OK

2.1.2 Observations portées sur les registres papier mis à la disposition du public :

Cahier N°1 :

Monsieur BERIOT Didier

Signale qu'il est passé le 22 décembre à la permanence voir le CE.

Voir avis du CE ci-dessus.

Mme LEGOND

Dépose une lettre reprenant sa déposition lors des permanences.

Voir avis du CE ci-dessus.

M. BONDEAU

Dépose une lettre reprenant sa déposition lors des permanences.

Voir avis du CE ci-dessus

Madame COHN-LIGNARD.

Dépose un document de 4 pages et 11 annexes, et m'expose en détail ses observations.

Je ne reproduis qu'une partie du contenu des remarques, l'intégralité pouvant être lue sur les pages dument agrafées dans le registre d'enquête publique.

1. Concernant son habitation principale.

Elle observe que ne figurent sur le document graphique ni son garage ni sa serre.

Elle demande qu'elle soit en zone constructible UA, ce qui était le cas dans le POS.

Elle demande que le terrain qui entoure sa parcelle habitée, un arboretum, ne soit pas tramé en EBC au PLU et soit en zone Ah.

Avis du CE :

Je propose de faire figurer dans le document graphique les éléments bâtis autres que ceux qui sont démontables ou non fixés sur socle bétonné et d'intégrer la partie concernée en UA. Pour l'arboretum, il convient de rappeler qu'aux termes des dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme, les PLU peuvent classer comme EBC, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, appartenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement de l'arboretum en EBC a simplement pour but d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Il n'y a donc pas de modification à faire sur le projet de PLU.

La zone détournée est à mettre en UB, le reste est maintenu en EBC

2. Concernant l'OAP des Cézardières.

Elle demande que la partie haute ne soit pas dans l'OAP.

S'agissant de la pollution du site par la présence d'amiante, de sol et toit pollués, elle demande un référé expertise afin de surveiller les nuisances que des travaux pourraient occasionner.

Elle souhaite que les places de stationnement soient en nombre suffisant afin d'éviter que des véhicules ne gênent le voisinage.

Elle note que selon les plans qui circulent les parkings pourraient être hors de l'OAP.

Avis du CE :

Je propose au MO de détacher cette partie supérieure de l'OAP de Cézardières, de redessiner l'espace réservé en fonction des stricts besoins de l'équipement public le long de la voie de circulation en cohérence avec les équipements existants et donc de modifier à la marge la zone UA.

L'OAP des Cézardières ne comporterait plus que la partie basse de l'ancien centre équestre. Le MO veillera aux conditions d'hygiène et de sécurité lors des travaux de la partie basse et au bon dimensionnement du parking en fonction de la typologie des logements de l'OAP.

OK

3. Concernant l'OAP des Feugères où elle possède la parcelle 1472.

Elle n'apprécie pas que l'aménagement prévoie un parking sur sa parcelle.

Elle pense que l'OAP sera irréalisable car le bénéfice restant aux propriétaires sera négligeable. Elle critique la disposition des constructions sur le schéma de principe

Elle demande la possibilité de disposer de sa parcelle en zone constructible hors de l'OAP.

Avis du CE :

Je propose de ne pas modifier le projet d'OAP des Feugères pour une réalisation d'ensemble et concertée.

Le positionnement du parking pourrait être modifié.

OK

4. Concernant l'OAP du Pont Guérin.

Elle est propriétaire de la parcelle 653.

Elle demande que cette parcelle soit détachée de l'OAP, et immédiatement constructible tout en respectant la zone humide et le cheminement vers la gare.

Avis du CE :

Je propose de ne pas modifier le projet d'OAP du Pont Guérin afin d'y réaliser une opération d'ensemble et concertée.

OK

5. Concernant le manège en zone Ae.
Elle demande la suppression de l'emplacement réservé N°3 (voir p. 40) qui prévoit un chemin piétonnier et équestre, car c'est un site classé.

Avis du CE :

Je propose de maintenir le projet de cheminement en particulier pour les chevaux.

OK, ajouter pour les piétons

M. D'ALMEIDA 18 rue des Bas Jardins à Saint-Yon.

M. D'ALMEIDA riverain de la « Boutique à aménager » est d'accord avec l'OAP de 10 logements mais le parking jouxtant les constructions déjà existantes pose des problèmes de sécurité.

En concertation avec ses voisins il demande que le parking soit situé au milieu des pavillons ou à défaut sur le lot 1118 à côté de la route.

Avis du CE :

Je propose au MO d'étudier la possibilité de modifier l'emplacement des parkings.

OK

Cahier N°2

Mme et M. Edmond-Pierre PICARD.

Je ne reproduis qu'une partie du contenu des 18 remarques, l'intégralité pouvant être lue sur les pages dument agrafées dans le registre d'enquête publique.

Attention : M. E-P PICARD a noté deux fois des remarques N°5, j'ai donc décalé les numérotations à partir de la remarque N°6.

Remarque 1 de Edmond-Pierre PICARD sur illégalité du Règlement de la zone Ae.

Le projet de PLU prévoit une zone Ae : « Agricole équestre ».

Dans cette zone, le règlement prévoit en page 57 une destination équestre où sont autorisées entre autres « Les constructions et installations liées à l'activité équestre ainsi que les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation ou au gardiennage du centre équestre, les aires de stationnement liées à l'activité équestre », ...

Selon M. PICARD cette destination équestre n'appartient pas aux destinations prévues pour les PLU par le code de l'urbanisme. S'appuyant sur la décision du Conseil d'Etat en date du 30 décembre 2014 énumérant les destinations dans une même zone, le projet de PLU est illégal.

Avis du CE :

Cette remarque rejoint celle de la CDPENAF rappelant l'article L311-1 du code rural selon lequel les activités équestres sont des activités agricoles. Un zonage en A suffirait, sans pour autant porter atteinte à la légalité de la totalité du projet de PLU.

Au regard du voisinage et du caractère classé du site, une construction strictement agricole serait inappropriée

Remarque 2 sur la rédaction du règlement des zones agricoles manifestement inappropriée en ce qu'elle prévoit bien des constructions et installations liées à l'agriculture mais interdit l'utilisation agricole des sols.

L'article A1 indique que toutes les utilisations du sol sont interdites en dehors de celles explicitement autorisées par l'article A2.

Selon M. PICARD, si donc l'agriculture qui est pourtant l'utilisation logique du sol des zones A n'est pas prévue à l'article A2, cette utilisation du sol est donc interdite en zone A par le règlement du PLU. Or la règle A2 du règlement prévoit que sont autorisés sous condition : *des constructions, des*

ouvrages techniques et des affouillements du sol selon leur destination. Mais les travaux d'agriculture ne sont pas prévus.
M. PICARD demande donc de rectifier cette erreur.

Avis du CE :

Les dispositions du titre IV du règlement dans l'encadré p. 56 est rédigé ainsi :

La zone A correspond aux zones, équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique, des terres agricoles.

Il va de soi qu'en reprenant la nomenclature classique zone A, il est implicite que les travaux agricoles y sont non seulement autorisés mais encouragés comme l'indique le PADD.

Si le MO craint que l'absence du rappel dans l'article A2 d'autoriser les travaux agricoles peut fragiliser son projet de PLU il peut l'ajouter

OK.

Remarque 3 sur la rédaction du règlement des zones Naturelles N, manifestement inappropriée en ce qu'elle prévoit bien des constructions et installations liées à l'exploitation naturelle des zones naturelles mais interdit l'utilisation agricole et sylvicole ou naturelle des sols

Selon M. PICARD à l'instar des zones agricoles, l'exploitation et l'entretien des terrains, la sylviculture et l'agriculture, ne font pas partie des utilisations du sol prévues en zone N.

Avis du CE.

Les dispositions du titre V du règlement dans l'encadré p. 68 est rédigé ainsi :

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Il est donc fait explicitement référence à l'exploitation forestière comme le précise l'article N2, mais pas aux travaux agricoles. Ceux-ci ne sont autorisés qu'en zone A.

Autoriser les travaux agricoles serait donc contradictoire avec le choix de zonage du projet de PLU.

OK

Remarque 4 sur le caractère « tarabiscoté » (sic) du dessin des contours de la zone Ae dans le plan de zonage, manifestement arbitraire et inapproprié.

Selon M. PICARD ce contour de zonage semble en effet réalisé de façon à éviter les parcelles situées en dehors des projets décidés par le maire ou en dehors de sa clientèle.

Avis du CE.

J'ai vérifié que le dessin du contour de la zone Ae respecte bien les 50 m de lisière autour des bois de 100 ha ou unités boisées identifiées au SDRIF à préserver comme l'est le bois de Baille.

Je propose de maintenir de contour proposé.

OK

Remarque 5 sur le caractère manifestement trompeur des informations données au public pour juger du contexte de l'élaboration du PLU, de nature à fausser le débat de l'Enquête Publique.

Selon M. PICARD le rapport de présentation comme les informations disponibles auprès de la mairie sur l'état des contraintes juridiques de l'urbanisme à Saint-Yon en attendant l'élaboration du PLU sont trompeuses et faussent entièrement le débat public de l'Enquête Publique. Ces désinformations sont donc particulièrement graves en ce qu'elles ont privé le public de la possibilité de donner un avis éclairé sur le projet de PLU qui leur été présenté pendant l'enquête publique.

La mairie présente en effet le PLU comme la poursuite du POS de Saint-Yon. Or, il n'en est rien car depuis 3 ans, il n'y a pas de POS à Saint-Yon, l'urbanisme est soumis depuis 3 ans au règlement national d'urbanisme (RNU).

Avis du CE.

Effectivement depuis le 27 mars 2017, l'instruction des permis se fait selon le RNU car à cette date la procédure de révision du POS, valant PLU, engagée en 2012, n'avait toujours pas abouti.

Cette information est confirmée dans le titre I « dispositions générales » p.11 :

Article 2 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Les règles du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Yon se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme (le R.N.U. [les articles R.111 du Code de l'Urbanisme]), en d'autres termes à celles de la section I du chapitre premier du Livre Premier de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, à l'exception des règles générales d'urbanisme auxquelles l'article R.111-1, dans sa rédaction issue du décret n° 201-1903 du 19 décembre 2011, a conféré un caractère d'ordre public.

Il n'y a pas de volonté de tromper le public. Le projet de PLU dans son économie générale explicite l'évolution de la politique de planification, de zonage et de de règlement à partir du dernier document local à savoir le POS, même si entre-temps l'instruction des permis a été faite en référence au RNU.

Une élaboration d'un PLU en partant du RNU ne permettrait pas au public de comprendre l'évolution des différents documents, et ne serait pas conforme à l'esprit du code de l'urbanisme. D'ailleurs M. PICARD y fait référence dans ses remarques.

OK

Remarque 6 sur les règles de subordination du PLU aux règles supra communales qui seraient également trompeuses.

Pour M. PICARD, le volet 1 de présentation prétend en page 10 que le territoire de la commune de Saint-Yon est concerné par le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) de la Communauté de Communes de l'Arpajonnais (C.C.A.), ainsi que par le Plan Local de Déplacements de la C.C.A.. Ainsi, le public est incité à croire, qu'il n'aurait pas à respecter le SCOT Entre Juine et Renarde.

Avis du CE.

Le rapport de présentation explique logiquement au public que l'élaboration du projet de PLU s'est faite dans la période de changement d'intercommunalité.

Le public est bien averti des conditions d'élaboration du projet p. 5 du rapport de présentation (pièce 1-1, volet 1) avec un AVERTISSEMENT expliquant que la Municipalité de Saint-Yon a souhaité intégrer au 1er janvier 2016 la Communauté de Communes entre Juine et Renarde, comme deux autres communes de profil similaire. Or le dossier du P.L.U. a été élaboré en 2014 et 2015, pour être finalisé en septembre 2018.

Elle précise que ce rattachement à une nouvelle géographie administrative, intervenu après le débat du Conseil municipal sur le P.A.D.D. (30 juin 2014) ne change pas les fondamentaux du projet communal. Les analyses, qui ont été menées en 2014 et 2015 et qui sont l'objet du rapport de présentation, ne sont pas remises en question dans la mesure où les dynamiques territoriales sont indépendantes des limites administratives et ont été analysées et synthétisées dans le rapport avec les données les plus récentes.

Le rapport fait donc référence au P.L.H. et au P.D.U. en vigueur sur le périmètre de la CCA, auquel la commune de Saint-Yon a appartenu jusqu'au 31 décembre 2015 comme les données INSEE. Les analyses conservent leur pertinence d'autant plus que le S.C.O.T. de la Communauté de Communes entre Juine et Renarde a vocation à être abrogé. »

Les documents supra communaux tels Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) et au Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.) en vigueur sur le périmètre de la Communauté de Communes de l'Arpajonnais, ne sont pas présentés comme des documents opposables mais comme des

documents pris en compte pour comprendre le projet et l'évolution du territoire dans les 10 dernières années.

Les principes et orientations du PADD en matière de logements ou de développement économique pour autant qu'ils s'inspirent des documents élaborés lors de l'adhésion à la CCA sont compatibles avec le SDRIF et la loi SRU.

M. PICARD vise dans ses remarques « la page 169 du rapport du POS, qui s'impose, nonobstant ce qu'en dit le rapport de présentation » et plus loin « p. 163 » pour démontrer des contradictions. Je n'ai pas connaissance de ces documents.

J'invite le MO à vérifier que projet de PLU est bien compatible avec les orientations générales du S.CO.T. de la Communauté de Communes entre Juine et Renarde (nouvelle intercommunalité à laquelle appartient Saint-Yon).

Ces observations ne sont pas de nature à remettre en cause la base légale du projet de PLU.

OK

Remarque 7 sur les informations trompeuses relatives à de soi-disant « chemins doux existants » qui en fait n'existent pas.

Le PLU, tant dans ses volets 1 et 2 de présentation que dans son PADD fait croire qu'il existerait un réseau de cheminements doux existants ouverts au public, notamment dans les parcelles n°1485 et 1490 du bois de Baville, qui appartiennent à M. PICARD.

Selon M. PICARD il n'en est rien. Les chemins privés lui appartenant sur la commune de Saint-Yon sont tous interdits d'accès au public.

M. PICARD reprend à l'appui la carte en page 72 du volet 1 du rapport de présentation avec marqué d'une croix rouge les chemins en question. (voir sur le registre).

Avis du CE.

Je propose au MO de corriger les parties des cartes visées par M. PICARD, et de manière générale les chemins qui n'ont pas vocation à être ouverts au public.

OK

Remarque 8 sur un projet de « compléter le maillage de cheminement doux » par un tronçon traversant illégalement des parcelles privées, cheminement totalement inutile au demeurant

On peut lire dans la légende de la carte présentée en page 18 des OAP un trait jaune qui signifie : « créer ou réaménager des cheminements doux » et un de ces traits jaunes est dessiné au lieu-dit la Héronière le long de la route des Cosnardière entre Feugères et les Cézardières.

Or, le dessin sur la carte de ce cheminement passe à travers des parcelles privées et passe même sur une maison que M. PICARD compte acquérir.

Avis du CE :

La légende de la carte de l'OAP rapportée par M. PICARD est précisément : « Définir des voies à circulation apaisées dans l'éco-cœur de bourg ».

L'échelle de cette carte ne permet pas de situer précisément le chemin. Il s'agit d'une carte d'intention dont le tracé n'est pas opposable. Le texte du § 3.1 de l'OAP, y compris le premier alinéa des objectifs en p. 12 ne permet pas de conclure qu'il y aura des créations de cheminements au travers les propriétés privées bâties ou non bâties, mais le MO peut en reprendre la rédaction afin de lever les incompréhensions éventuelles.

Si le tracé manifeste l'objectif du MO d'acquérir les parcelles concernées pour réaliser le cheminement, il n'y a pas de contradiction avec l'esprit d'élaboration d'un document de planification. Les procédures d'acquisition des parcelles pouvant se faire postérieurement par voie de DUP (voir infra).

OK

Remarque 9 sur le projet au lieu-dit les longs sablons de chemin OAP qui n'est ni envisageable ni utile.

Le document graphique du projet de PLU montre un gros trait rouge discontinu situé au lieu-dit « les longs sablons » et signalé par numéro 3.

La légende indique qu'il s'agit d'un « emplacement réservé pour les continuités écologiques » et la consultation du tableau des emplacements réservés nous apprend que le n° 3 correspond à la « création d'un chemin piétonnier de 710 mètres de long au bénéfice de la commune ».

Selon M. PICARD pas un seul mètre n'appartient à la commune.

Ils traversent des terrains privés dont une grande partie appartient à Jean-Christophe Picard et une autre partie appartient à Edmond-Pierre Picard.

Avis du CE :

Pour le MO, le cheminement est indispensable pour les chevaux.

Le projet de PLU est un document de planification et d'intentions, la réalisation des chemins en propriétés privées devra se faire ultérieurement selon les règles de DUP du code de l'expropriation, et le code général des collectivités territoriales.

Il n'y pas d'objection à ce qu'un document de planification comprenne des parties du territoire qui sont privées.

Je propose de maintenir l'OAP et l'emplacement réservé N°3.

OK ajouter aussi pour les piétons

Remarque 10 sur le déni mensonger concernant l'exploitation forestière privée qui existe à Saint-Yon.

On lit en page 49 du volet 1 de présentation du projet de PLU : « le massif est quasiment exclusivement privé à l'exception des cheminements. Il ne bénéficie donc pas actuellement d'une gestion sylvicole ».

Selon M. PICARD cette affirmation est fautive et à caractère calomnieux, car le projet de PLU ferait référence essentiellement à la gestion publique de la forêt.

Le massif privé appartenant à Monsieur et Madame Picard est une exploitation forestière privée bénéficiant d'un Plan Simple de Gestion agréé, la gestion durable de la forêt est garantie.

M. PICARD regrette qu'en page 31 du volet 1 on puisse affirmer que : « Les boisements ne présentent pas une forte valeur sylvicole, cependant ils ont une forte valeur écologique. »

M. PICARD dénonce la volonté de la mairie de gérer à la place des propriétaires. Elle a en revanche la tâche et le devoir de se mettre enfin au service des propriétaires, comme d'ailleurs des exploitants et de tous les différents types d'acteurs légitimes, pour rendre possible leur action et les aider dans leurs efforts.

La forêt, compte tenue de ses investissements à long terme, risqués et à faible rentabilité mais à fort impact positif sur l'environnement et le cadre de vie qui profitent à tous, a plus que toute autre activité, droit et besoin d'être encouragée et aidée.

Avis du CE :

Comme le fait remarquer M. PICARD, l'OAP en p.19 indique : « Veiller à préserver la réserve de biodiversité du bois de Baille, tout en assurant sa bonne gestion et en y autorisant de multiples usages : Assurer la promotion et la fréquentation des itinéraires de randonnée le traversant, aussi bien piéton, qu'équestre... Développer et soutenir le modèle de valorisation économique (bois énergie...) par l'exploitation forestière de manière mesurée afin d'assurer sa préservation en tant que réservoir de biodiversité », même si le rapport de présentation indique que le bois n'a pas une forte valeur sylvicole.

Le document de planification, tant dans sa présentation, que son zonage et son règlement confirme bien la volonté de protéger et soutenir l'activité sylvicole, quelle que soit l'origine des propriétés.

Les principes énoncés ne peuvent permettre de conclure que le MO envisage d'exproprier les propriétaires privés des bois, mais seulement de les intégrer dans les grandes orientations économiques de Saint-Yon.

Par ailleurs, son appréciation sur la qualité sylvicole du bois ne remet pas en cause sa volonté.

OK

Remarque 11 sur la nécessaire prise en compte de la sylviculture qui doit être encouragée et rendue possible.

A l'instar du CRPF demandant d'ajouter au PADD en page 6, un paragraphe à l'objectif 3 pour les espaces boisés, de permettre l'accès au plus près à la circulation des camions porte-engins et porte-grumes de fort tonnage, M. PICARD souhaite que ce soit explicité dans le projet de PLU.

Comme le CRPF, il demande également, que soit noté explicitement en page 79 du PADD et dans l'article N13-2 du règlement des zones relatif aux EBC, qu'aucune déclaration préalable ne soit requise pour les coupes et abattage arbres lorsqu'ils sont :

- arbres dangereux, chablis ou morts ;
- dans les bois privés dotés d'un Plan Simple de Gestion agréé ou d'un document type de gestion approuvé ;
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Avis du CE :

Je propose d'intégrer les remarques du CRPF au PADD et au règlement.

Non, ces considérations ne relèvent pas du PLU

M. PICARD demande de modifier le projet afin de faire en sorte qu'il soit possible de « disposer d'infrastructures nécessaires à l'exploitation forestière ». Il remarque qu'en zone N la trame EBC le lui interdit.

Avis du CE :

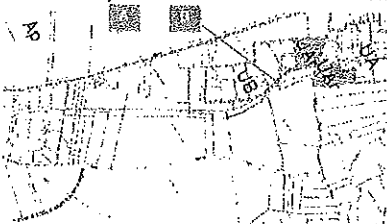
La seule solution pour satisfaire la demande des exploitants forestiers serait de lever la trame là où ceux-ci envisagent de réaliser des bâtiments et d'envisager l'intégration de STECAL.

Je demande au MO d'en étudier la possibilité.

OK

Remarque 12 sur la négation inexplicable du statut urbain évident de 2 maisons en plein village (et de 2 maisons seulement) :

- une maison A (parcelle B 450) et les bâtiments en ruine sur la parcelle 1478
- une maison principale B et les dépendances à l'Est du Fonceau, en bordure de la zone UB, qui était en zone UH au POS.



Avis du CE :

J'invite le MO à argumenter son choix de pas intégrer la première maison en zone U alors que l'on constate p.44 dans la cartographie 15 et 16 du rapport de présentation que cette maison est en jaune (urbain constitué).

Le MO souhaite intégrer la zone en EBC et maintenir le zonage

Je propose d'intégrer la 2ème maison en zone UB, s'il s'agit d'une erreur d'appréciation.

OK

Remarque 13 sur la création inexplicable d'un règlement N et création inadéquate d'une sous zone Nh uniquement pour priver 2 maisons du village du droit d'extension pourtant prévu par le PADD et accordé à toutes les autres maisons.

Pour M. PICARD à tout le moins les deux maisons de la remarque 11 auraient pu être en zone Nh pour en permettre des extensions.

Mais au surplus, M. PICARD observe qu'il y aurait une erreur d'interprétation du code de l'urbanisme dans la création de la zone Nh pour permettre des extensions car cette zone est prévue pour permettre de réaliser les équipements nécessaires à l'exploitation des zones agricoles ou forestières. M. PICARD plaide pour la création de STECAL (article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme),

Avis du CE :

Je maintiens ma proposition d'intégrer la 2ème maison B en zone urbaine. OK

Concernant la première maison A éventuellement en zone Nh et la critique de cette zone Nh, je ne vois de contradiction avec le code de l'urbanisme.

Le MO souhaite intégrer la zone en EBC et maintenir le zonage

S'agissant de STECAL si l'on s'appuie sur la définition des différentes zones naturelles liées à l'existence d'une exploitation forestière, ou ordinaires pour définir quelles seront les constructions ou installations autorisées dans ces différentes zones, il semble logique que la zone « sensible » visant les secteurs à protéger en raison de la « qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique » conserve son caractère d'inconstructibilité.

Le zonage de STECAL y est à priori proscrit, et les STECAL ne peuvent avoir qu'un caractère exceptionnel.

L'intégration de cette maison dans une zone Nh serait une solution à envisager.

Enfin M. PICARD demande que les annexes en bon ou mauvais état ainsi que les ruines soient représentées.

Avis du CE :

Je suggère au MO de représenter sur le plan les ruines dont les murs porteurs sont encore en place ainsi que les annexes non démontables et sur fondations qui ont ou auraient dû faire l'objet d'une déclaration de travaux ou d'un permis de construire.

Si le service du cadastre est en mesure de fournir les éléments

Remarque 14 sur l'erreur manifeste de classement en EBC d'un arboretum qui n'est pas un bois et a vocation à rester non boisé.

Le projet de PLU prévoit de classer en EBC l'arboretum (milieu ouvert avec des arbres choisis et mis en valeur) constitué par Madame Lignard au lieu-dit Le Fonceau, c'est à dire les parcelles 1374 et 1649 sur lesquelles sont des maisons étiquetées B dans les 2 remarques précédentes ainsi que les parcelles 1435, 1470, 1376 et 1646.

M. PICARD observe que sur la carte du PADD en page 8 l'arboretum est en zone blanche.

Avis du CE :

Voir mon avis Madame COHN-LIGNARD.

Il n'y a donc pas de modification à faire sur le projet de PLU.

OK

Remarque 15 sur les 2 projets au lieu-dit les Longs Sablons que sont le projet de « valoriser le site d'inscription, en surplomb de la vallée de la Renarde, site classé » et de « Renforcer et développer le pôle d'équipements » et sur tous les autres projets d'exploration de la forêt en lieu et place des propriétaires.

M. PICARD demande aux « longs sablons » la suppression sur la carte de PADD de l'« étoile rouge » et du « peigne fin » symbolisant les projets de la mairie.

Avis du CE :

M. PICARD conteste le droit du MO de planifier des projets d'équipement y compris sur des parcelles privées.

C'est en fait précisément le but du document de PLU de planifier des projets à terme sur le territoire communal. Le Maire est dans son rôle et le document proposé en plein accord avec le code de l'urbanisme.

OK

Remarque 16 sur l'absence de justification du classement EBC de la forêt, déjà bien protégée par le code forestier, par le code de l'environnement, par le classement de la vallée de la Renarde et enfin par un PSG agréé impliquant la garantie de développement durable.

M. PICARD fait référence au document du CRPF pour s'opposer au classement de 145,3 hectares en EBC.

Il observe que la trame EBC est une création puisqu'il n'y a ni POS ni PLU à Saint-Yon et donc aucun EBC à l'heure actuelle.

Il y a selon lui tromperie car le projet PLU laisse croire qu'il y a un maintien des EBC et non création. Il était donc obligatoire de consulter le CRPF sur une « création d'EBC » et non sur un projet de PLU avec « maintien d'EBC ».

Pour M. PICARD, préserver – à juste titre - la forêt ne veut pas dire la classer en EBC. Les enjeux de paysage et le maintien des continuités écologiques et de la biodiversité sont des objectifs généraux qui correspondraient aux objectifs d'une simple mise en zone N.

Pour M. PICARD les espaces boisés sont à classer en priorité en « zone naturelle et forestière » (zone N). Le classement en EBC doit être utilisé de façon circonstanciée : il doit être précédé d'un diagnostic. Les enjeux doivent être identifiés et motivés dans le rapport de présentation du document d'urbanisme

Le classement en EBC de grandes surfaces déjà protégées du défrichement et soumises à des obligations de gestion par le code forestier ne peut se justifier que dans des cas très exceptionnels, motivés par des préoccupations d'urbanisme ou d'aménagement de l'espace.

Avis du CE :

Les objectifs de préservation et de protection des espaces boisés de Saint-Yon bien explicités dans le PADD et le rapport de présentation justifient un classement « circonstancié » du classement EBC. Le zonage en N ne suffirait pas.

Aucune des PPA, dont le CRPF fait partie, n'a formulé d'observations sur ce classement. Je propose de maintenir la trame EBC sur le document graphique.

OK

Remarque 17 sur le caractère général du projet de PLU, manifestement arbitraire, non respectueux du droit de propriété et dénué de toute neutralité

Pour M. PICARD toutes les remarques précédentes démontrent le caractère arbitraire, l'absence de neutralité et le mépris de la propriété privée par ce projet de PLU, alors que ces trois critères s'imposent légalement à tout projet de PLU.

Pour M. PICARD toutes ces spoliations, aussi diverses que variées et imaginatives, concernent des terrains qui appartiennent à la famille Picard. A ce stade, le qualificatif « d'acharnement » ne lui semble ni abusif ni exagéré. Ce projet de PLU n'est pas seulement truffé de mensonges, d'illégalités, d'irrégularités comme on a pu le montrer dans les différentes remarques précédentes.

En utilisant le village de Saint-Yon et sa Communauté de Communes « Entre Juine et Renarde » comme un simple marchepied au service d'ambitions politiques, avec une politique de PLH qui est une véritable politique de rupture par rapport au SCOT, un vrai « cheval de Troie » pour tout bousculer dans la vallée, sans douceur ni aménité, nous considérons que ce projet de PLU est, au final, profondément néfaste.

Avis du CE :

Un document de projet de planification ne peut tenir compte ni de la nature ni de l'origine des propriétés. Le sentiment d'injustice de M. PICARD est lié à la nature du projet d'urbanisme. Je l'ai entendu.

Les modifications déjà proposées ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie générale du projet de PLU.

OK

Remarque 18 sur une présentation inadéquate des pollutions

Selon M. PICARD la présentation des nuisances et des pollutions du projet de PLU de Saint Yon n'est pas sérieuse car il y a à Saint Yon des nuisances et des risques de pollution par la sur-fréquentation de la forêt, la présence d'amiante de l'ancien centre équestre, la pollution lumineuse par l'explosion de l'éclairage public, le possible fléau de la publicité et surtout de la publicité lumineuse.

Avis du CE :

Le MO devra prendre en compte, s'il existe, la présence d'amiante à l'ancien centre équestre.

OK

Observations de M. Jean-Baptiste PICARD:

Je ne reproduis qu'une partie du contenu des remarques, l'intégralité pouvant être lue sur les pages dument agrafées dans le registre d'enquête publique.

Remarque 1 : Erreur manifeste de suppression de la zone urbaine autour de la maison d'habitation située du 18 rue des Cosnardières, et demande de réintégration du 18 rue des Cosnardières au sein de l'enveloppe urbaine UB

Le projet de PLU de St-Yon supprime sans le justifier la zone urbaine située autour de la maison d'habitation du 18 rue des Cosnardières, et la transforme en zone Naturelle N dans le projet de PLU. Il s'agit d'une erreur manifeste.

Avis du CE :

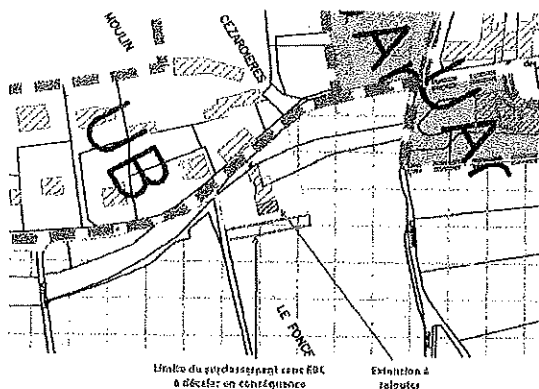
Cette observation rejoint la remarque 11 de M. E-P. PICARD

Je propose d'inclure la partie urbanisée du 18 rue des Cosnardières dans la zone UB et de corriger en conséquence les cartes du rapport de présentation p.79 et 80 ainsi que p.8 du PADD.

OK

Remarque 2 : Le document graphique du projet de PLU ne représente pas correctement la maison du 18 rue des Cosnardières, dans la mesure où il ne prend pas en compte une extension récente de 38m² pourtant objet d'un permis de construire auprès de la mairie.

Monsieur Jean-Baptiste PICARD demande donc que soit représentée l'extension du 18 rue des Cosnardières, et que la zone sans sur classement EBC autour de la maison soit agrandie en conséquence.



Avis du CE :

Je propose d'ajouter sur le document graphique l'extension manquante et de reculer la trame EBC en conséquence.

OK sur l'extension si le service du cadastre peut fournir les éléments, non pour l'EBC

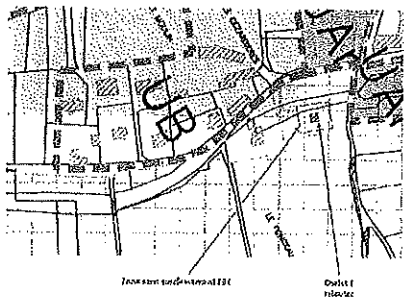
Remarque 3 : Erreur manifeste de non représentation d'un chalet de 35m² sur la parcelle B1649, en dépit d'un permis de construire délivré par la mairie en 2017.

Le document graphique du projet de PLU "oublie" de représenter un chalet construit récemment de 35m² et situé sur la parcelle B1649, et pourtant objet d'un permis de construire auprès de la mairie. Monsieur Jean-Baptiste PICARD demande donc que soit représenté le chalet en question, et que soit définie une zone sans sur classement EBC autour de celui-ci.

Avis du CE :

Je propose d'ajouter sur le document graphique le chalet situé au Nord de l'espace en question qui a fait l'objet d'un permis de construire.

OK sur l'extension si le service du cadastre peut fournir les éléments



Remarque 4 : Erreur manifeste à mettre un sur classement EBC sur un arboretum, et demande de suppression de la trame EBC.

Le projet de PLU de Saint-Yon ajoute un sur classement EBC (Espace Boisé Classé) sur l'arboretum du 18 rue des Cosnardières, qui est pourtant un milieu ouvert. Ce sur classement EBC est totalement INCOMPATIBLE avec la préservation de cet arboretum, pourtant remarqué pour son intérêt écologique dans le rapport de présentation du PLU en p 37 : "La commune dispose également de jardins particuliers ayant un intérêt écologique, comme l'arboretum de Mme. Cohn-Lignard "

Il est par ailleurs à noter qu'une partie de l'arboretum est composé d'un potager, d'espaces ouverts, et de deux pièces d'eau, et qu'il s'agit d'une erreur manifeste patente que de classer ces éléments en Espace Boisé Classé.

Enfin il est à noter que le tribunal administratif de Versailles, dans des conditions similaires, et sur la commune voisine de Saint Sulpice de Favières, a jugé lors de l'audience du 10 décembre 2018,

que la commune avait entaché son appréciation d'erreur manifeste pour avoir classé en EBC une zone composée d'un arboretum, de pelouses ouvertes, et d'un potager, et a ordonné l'annulation partielle du PLU de la commune.

Je demande donc que soit supprimé le sur classement EBC sur l'arboretum de Mme Cohn-Lignard sur le 18 rue des Cosnardières

Avis du CE :

Cette observation rejoint la remarque 13 de M. E-P. PICARD :

Pour les mêmes raisons et selon le même argumentaire, je propose de maintenir la trame EBC sur l'arboretum. OK

Remarque 5 : Erreur manifeste à créer l'OAP n°6 et demande de suppression de celle-ci.

Le projet de PLU de Saint-Yon prévoit de créer un équipement public (non défini) au sein de l'OAP des Cézardières un espace réservé n°6. La création de cette OAP est une erreur contradiction avec les objectifs mêmes du PLU et notamment :

- Avec l'Axe 2 : *Organiser et structurer le développement du village* (p 9 du PADD) qui vise à contenir l'urbanisation à l'enveloppe urbaine existante;
- Avec l'»Axe 3 : *Valoriser le cadre paysager et environnemental du village* du PADD p13 qui vise à préserver les éléments naturels remarquables, et notamment le bois de Baville.

Il est à noter que la création de cette OAP n°6 est une création de principe, puisqu'elle ne répond à la création d'aucun équipement public identifié précisément. La création de cette OAP n'est donc pas nécessaire à ce jour.

Il faut noter que la création de l'OAP est en contradiction à plusieurs égards avec le SCOT de la CC *Entre Juine et Renarde*, qui est pourtant un document supra communal. Tout d'abord l'OAP est prévue sur des coteaux boisés en bordure de zone urbaine. Or on trouve en p19 du Document d'orientations générales du SCOT entre Juine et Renarde : « *Orientation Prescriptive : Préserver et valoriser les coteaux : Les coteaux devront être protégés et l'intégration de l'habitat en pied de coteau devra être améliorée en préservant :*

- *les crêtes et les versants de l'urbanisation à l'échelle des documents d'urbanisme locaux ;*
- *l'ensemble des boisements avec le renforcement prioritaire de la protection au sein des PLU pour ceux situés en rupture de pente qui assurent une transition entre plateaux et coteaux »* On trouve également dans le Rapport de présentation du SCOT en p144 : « *Des espaces naturels de transition ordonnent le paysage de la Communauté de Communes dans sa totalité, et structurent l'ensemble de ses horizons. Il s'agit de boisements et d'espaces naturels se situant le plus souvent le long des coteaux. Ces espaces naturels conditionnent la perception de tous les paysages de la Communauté de Communes.*

Enfin, il est à noter que la zone prévue pour l'OAP est en plein site classé, dans une zone écologique très fragile, en pente, et a proximité du site historique Bourdeaux et Eglise. La création de cette OAP serait en contradiction avec les objectifs du SDRIF et du SRCE.

Je demande donc la suppression de cette OAP de la zone prévue sur le plan graphique du projet de PLU

Avis du CE :

Je propose au MO de détacher cette partie supérieure de l'OAP de Cézardières, de redessiner l'espace réservé en fonction des stricts besoins de l'équipement public le long de la voie de circulation en cohérence avec les équipements existants et donc de modifier à la marge la zone UA.

L'OAP des Cézardières ne comporterait plus que la partie basse de l'ancien centre équestre. OK

Remarque 6 : Le projet de réhabilitation de l'ancien centre équestre doit impérativement et explicitement prévoir la dépollution des sols, ainsi que le désamiantage des toitures et murs, et doit également prévoir un plus grand nombre de places de parking compte tenu de son ampleur.

Avis du CE :

Le MO devra veiller aux conditions d'hygiène et de sécurité lors des travaux. Les parkings prévus sur l'OAP devraient répondre aux besoins.

OK

Remarque 7 : Demande de transformation des zones 2AU de Feugères et du Pont Guérin en zones urbaines UB.

Le projet de PLU de Saint-Yon prévoit 2 zones à urbaniser classées 2AU, à Feugères et au Pont Guérin. Le règlement de ces zones 2AU est totalement inadapté, il est parfaitement utopique de penser qu'un accord se dégagera entre les propriétaires pour monter des projets communs. Il paraît beaucoup plus pertinent de transformer ces 2 zones en 2 zones urbaines UB, de manière cohérente avec l'axe 1 du PADD d'urbanisation par comblement des dents creuses.

D'ailleurs il est intéressant de noter en p 10 du volet 2 du rapport de présentation du projet de PLU que les secteurs d'urbanisation du Pont Guérin et de Feugères sont considérés comme de l'« extension », alors que le secteur de la Madeleine est considéré comme une « dent creuse ». Pourtant les notions de dent creuse et de zones d'extension sont parfaitement détaillées dans le document d'orientation générale du SCOT Entre Juine et Renarde, qui pour rappel est un document supra communal avec lequel doit être compatible le Projet de PLU.

Il y a donc erreur manifeste à classer la zone de la Madeleine en « Dent Creuse » alors qu'il s'agit d'une « extension », et erreur manifeste à classer la zone de Feugères en « Extension » alors qu'il s'agit d'une « dent creuse ».

La zone de Feugères doit être classée soit en UB soit en 1UA, et la zone du Pont Guérin doit avoir un classement identique à celui de la Madeleine, en ce qu'il s'agit d'une même zone d'extension, soit un classement 1UA.

Avis du CE :

Le classement en 1AU se justifie lorsque la viabilisation est réalisable à court terme. C'est le cas de l'OAP de la Madeleine.

Le classement en 2AU se justifie lorsque les réseaux sont à effectuer donc avec une réalisation à plus long terme, ce qui est le cas des OAP de Feugères et du Pont Guérin.

Je propose que le rapport de présentation soit corrigé pour tenir compte de la remarque sur les zones dents creuses et les zones en extension.

OK (pour mémoire, l'OAP de la Madeleine correspond à une ancienne NAUH en partie réalisée).

Remarque 8 : Demande de suppression de l'OAP n°3

Le projet de PLU de Saint-Yon prévoit la création d'un chemin piétonnier (OAP n°3), et ce au beau milieu de parcelles privées et en plein cœur du bois de Baviille.

La création de ce chemin ne répond à aucun besoin précis puisqu'il existe déjà un grand nombre de chemins piétonniers communaux et de GR qui traversent le bois de Baviille pour rejoindre d'autres communes, et en l'occurrence le projet de chemin en question ne sert pas à relier 2 points qui ne l'étaient pas auparavant par un autre chemin piétonnier. Mais par contre la création de ce chemin devrait nécessairement se faire à l'encontre des propriétaires privés qui sont parfaitement opposés

à ce projet dans la mesure où il rendrait l'exploitation des parcelles en question beaucoup plus compliquées, et en dévaloriseraient la valeur.

Monsieur Jean-Baptiste PICARD demande donc la suppression pure et simple de l'OAP n°3 visant à la création d'un chemin piétonnier ouvert au public.

Avis du CE :

Cette remarque rejoint la remarque N°8 de M. E-P PICARD.

Pour les mêmes raisons je propose de maintenir l'OAP et l'emplacement réservé N°3.

En complément je précise que les chemins piétonniers existants ne répondent au besoin de chemin pédestre et équestre sur cet endroit précis du territoire communal. OK

Remarque 9 : Demande de suppression du projet de création d'un cheminement doux entre le hameau de Feugères et le hameau des Cézardières si l'emprise de celui-ci est prévue sur des parcelles privées

La carte p 18 du PADD laisse voir le projet de "créer ou réaménager des cheminements doux" et notamment entre le hameau de Feugères et le hameau des Cézardières.

Or mis à part cette carte, il n'y a pas plus d'éléments pour savoir s'il s'agira d'un réaménagement ou d'une création, et dans un cas comme dans l'autre si l'emprise de ce "cheminement doux" sera situé sur le domaine public ou sur des parcelles privées dont les propriétaires seront expropriés.

La carte p 18 laisse penser que ce cheminement doux serait sur le domaine privé, le trait jaune du cheminement doux passant carrément au milieu d'une maison. Cela est tellement invraisemblable qu'il ne peut s'agir que d'une erreur graphique de représentation.

Je demande donc l'annulation du projet de création de ce cheminement doux si l'emprise de celui-ci est prévue sur des parcelles privées.

Avis du CE :

Cette remarque rejoint la remarque N°7 de M. E-P PICARD

Pour les mêmes raisons je propose de maintenir l'OAP en l'état. OK

Remarque 10 : Demande d'intégration de la parcelle B450 et partie de la B1478, soit à la zone urbaine UB ou soit à la zone NH.

Il existe au projet de PLU une maison située sur la parcelle B1450, entre le hameau de Feugères et celui des Cézardières, qui se trouve en zone naturelle N. Cette maison est sur le point d'être achetée par Mr et Mme Picard aux Domaines, avec le projet de la rénover et de l'agrandir. Ne pas mettre cette maison soit en zone urbaine, soit en zone NH est en contradiction avec les objectifs du PLU et du PADD et constitue une inégalité de traitement qui doit être corrigée.

Je demande donc que la parcelle B1450 et partie de la B1478 soit intégrée soit à la zone urbaine UB, soit à la zone NH

Avis du CE :

Cette remarque rejoint la remarque N°11 de M. E-P PICARD

Pour les mêmes raisons, j'invite le MO à argumenter son choix de ne pas intégrer la première maison en zone U alors que l'on constate p.44 dans la cartographie 15 et 16 du rapport de présentation que cette maison est en jaune (urbain constitué).

Le MO envisage le maintien de la zone N et l'extension du classement EBC

Remarque 11 : Erreur manifeste de représentation d'un réseau de faux chemins pourtant totalement interdits au public, et demande de correction des cartes du PLU.

Le projet de PLU de Saint-Yon recense sur plusieurs cartes les chemins doux, chemins ruraux et chemins de randonnée ouverts au public, et notamment en p 72 du rapport de présentation, p18 du document 5 sur les OAP, et p16 et 17 du PADD.

Or ces différentes cartes sont erronées car elles recensent un réseau de faux chemins doux, chemins ruraux et chemins de randonnée qui sont en réalité totalement interdits au public, et au beau milieu de propriétés privées.

Les différentes cartes citées du PLU doivent donc impérativement être corrigées car elles laissent penser au public que les faux chemins en question sont des chemins ouverts au public, alors qu'au contraire ils sont totalement interdits au public. Il s'agit donc d'une erreur manifeste qui doit être corrigée sur l'ensemble des cartes.

Avis du CE :

Cette remarque rejoint la remarque N°6 de M. E-P PICARD

Pour les mêmes raisons, je propose au MO de corriger les parties des cartes visées par M. PICARD, et de manière générale les chemins qui n'ont pas vocation à être ouverts au public

OK

Remarque 12 : Demande de mise en compatibilité du projet de PLU avec le document d'urbanisme supra communal du SCOT de la communauté de communes Entre Juine et Renarde

L'ensemble du projet de PLU de Saint-Yon doit être intégralement revu puisque ce dernier a été élaboré en contradiction avec La loi ALUR du 24 mars 2014 qui a modifié l'article L. 131-1 et suivants du code de l'urbanisme en renforçant le SCOT intégrateur qui devient l'unique document de référence (quand il existe) pour les PLU (avec le PDU et le PLH).

Pourtant l'ensemble du projet de PLU de Saint-Yon a été élaboré autour d'un parti pris qui a été celui de ne pas tenir compte du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la communauté de Communes Entre Juine et Renarde, communauté de communes qu'a pourtant volontairement intégré la commune de Saint-Yon au 1er Janvier 2016.

Le commentaire précédent sur la décision de la Communauté de Communes Entre Juine et Renarde d'abroger son SCOT n'engage que son auteur, et n'a pas de valeur juridique.

La communauté de communes entre Juine et Renarde est à ce jour couverte par un SCOT, document supra communal s'imposant de fait, et le projet de PLU de Saint-Yon doit être compatible avec ce dernier, et l'affirmation « Le document de référence supra-communal est donc le S.D.R.I.F.. » est donc erronée.

Or force est de constater qu'il existe de nombreuses incompatibilités entre le projet de PLU et le SCOT

Monsieur Jean-Baptiste Picard demande donc que l'ensemble du projet de PLU, ainsi que le PADD soit entièrement revu pour être mis en compatibilité avec le document supra communal du SCOT Entre Juine et Renarde en vigueur et applicable à la commune de Saint-Yon.

Avis du CE :

Le SCOT de de la communauté de Communes Entre Juine et Renarde a été approuvé alors que Saint-Yon n'était pas encore dans cette intercommunalité.

Pour autant le projet de PLU ne doit pas être en contradiction avec les objectifs généraux de ce SCOT, mais ce document supra communal ne peut être étudié au même titre que les autres documents tels que le SDRIF etc...

Je note qu'aucune contradiction n'a été relevée dans la réunion des PPA à ce sujet.

Les points relevés par M. PICARD ne sont pas de nature à remettre en cause l'ensemble du projet de PLU.

OK

Remarque 13 : Information erronée du public et des personnes publiques associées lors de l'élaboration du projet de PLU, de nature à remettre en cause la légalité du projet de PLU

Le projet de PLU a, tout au long de son élaboration, laissé croire au public et aux personnes publiques associées qu'il s'agissait d'un passage d'un POS à un PLU, ou d'un POS transformé en PLU à un PLU, alors qu'il s'agissait en réalité d'un passage du Règlement National d'Urbanisme (RNU) à un PLU. Ces informations fallacieuses sont de nature à avoir perturbé le jugement des PPA et du public sur le projet, et donc de nature à remettre en cause la validité du projet de PLU.

Avis du CE :

Cette remarque rejoint la remarque N°5 de M. E-P PICARD.

Pour les mêmes raisons ces observations ne sont pas de nature à remettre en cause le projet de PLU.

OK

Remarque 14 : Demande de correction de la délimitation de la zone UAr

On notera que le projet de PLU prévoit un renouvellement du centre équestre qui vise pourtant une urbanisation bien au-delà de l'ancien centre équestre. Cela passe par la définition d'une zone UAr : « secteur UAr » qui correspond au secteur de renouvellement de l'ancien centre équestre.

Il est en effet curieux de noter que sur la carte du projet de PLU, le secteur UAr, de manière trompeuse, s'étend bien au-delà de la zone de l'ancien centre équestre sur des coteaux boisés naturels, qui devraient être protégés en cohérence avec le SCOT, en bordure du bois de Baville. Pourtant tout le projet détaillé de renouvellement du centre équestre ne porte que sur la zone réelle de l'ancien centre équestre. Aucune explication n'est donnée sur l'extension de cette zone UAr à une zone naturelle ;

L'extension de cette zone UAr, de l'autre côté de la route, bien au-delà du périmètre de l'ancien centre équestre n'est d'ailleurs justifiée, commentée ou expliquée nulle part dans le PLU !!

Monsieur Jean-Baptiste Picard demande donc que la zone UAr se limite uniquement au périmètre actuel de l'ancien centre équestre, et ne s'étende pas au-delà.

Avis du CE :

Cette observation rejoint la remarque N°5 de ce même M. J-B PICARD.

Je propose au MO de détacher cette partie supérieure de l'OAP de Cézardières de redessiner l'espace réservé en fonction des stricts besoins de l'équipement public le long de la voie de circulation en cohérence avec les équipements existants et donc de modifier à la marge la zone UA.

L'OAP des Cézardières ne comporterait plus que la partie basse de l'ancien centre équestre.

OK

Madame COURTOIS :

Madame COURTOIS dépose 3 observations :

Observation N°1 sur le règlement et le zonage :

Passer la zone UB au S-O de l'ancien centre équestre en UA

Avis du CE :

Je propose de maintenir cette zone en UB, une sous zone UA ne serait pas justifiée.

OK

Supprimer la zone UAr (partie supérieure de l'OAP des Cézardières).

Avis du CE :

J'invite le MO à trouver les arguments pour maintenir cette partie de l'OAP.

Avis identique à la remarque 14 ci-dessus.

Observations N°2 sur la partie basse de l'OAP des Cézardières.

2.1 Mme COURTOIS note des incohérences entre l'OAP, le PLU et le projet présenté par le promoteur en particulier

- sur les hauteurs des bâtiments,
- sur le style architectural des bâtiments,
- sur le stationnement.

Avis du CE :

Je propose :

-Que les hauteurs soient revues à la hausse.

-Que la composition architecturale indiquée p.6 dans l'OAP soit bien respectée dans ses principes et son approche environnementale.

-Que le MO vérifie que les capacités des parkings mutualisés respectent les normes en fonction du type de logements.

OK

2.2 Sur le zonage :

Madame COURTOIS craint que l'OAP ne déborde sur la zone N en particulier pour les parkings.

Elle demande que les distances aux limites séparatives en zone UA soient de 8 m en cas de vue directes et 5 m en cas contraire.

Elle demande qu'en zone UAr il ne soit pas imposé des toits à deux pentes, que les pentes et les égouts soient parallèles aux limites séparatives afin de limiter la hauteur des pignons et qu'enfin on évite des vis-à-vis inconfortables en permettant des ouvertures à vue directes sur les pignons.

Avis du CE :

Je propose :

-Que les distances aux limites séparatives soient maintenues pour permettre de densifier comme le demande la loi SRU.

-Qu'on étudie la possibilité de toits à une pente.

-Qu'on maintienne les orientations des faitages comme indiqués dans l'OAP.

OK

2.3 Sur le règlement :

Mme COURTOIS propose des modifications :

Définir dans le lexique les notions de faitage, hauteur à l'égout du toit,

Interdire les combles à la Mansart.

Interdire les toit terrasses en UA et UAr ou limiter les hauteurs à l'acrotère.

Passer les distances aux limites séparatives en UA7 à 8 m si vues et 5 m si non.

Un retrait aux limites séparatives dans une bande de 20m.

L'interdiction de plus de 20 logements par entité foncière.

Avis du CE :

Oui à la modification du lexique. Oui pour compléter le lexique

Non à l'interdiction des combles à la Mansart. OK

Les hauteurs à l'acrotère sont déjà limitées à 8 m en UA et à définir en UAr dans l'OAP.

Je propose de maintenir à 6 m si vues et 2 m sinon les distances aux limites séparatives.

Non au retrait dans la bande de 20 m. et à l'interdiction de plus de 20 logements, contraires à la densification demandée par la loi SRU. OK

Message de M. CUSSATLEGRAS en date du 7 janvier 2019

M. CUSSATLEGRAS indique que le département n'est pas vendeur du délaissé de voirie pour l'OAP de La Madeleine ;

Mme ORTLIEB : Document déposé lors du passage à la permanence.

Mme I. PICARD a observé un désordre dans les documents soumis à l'enquête et a constaté que la pièce N°2 a été remise dans le dossier.

2.1.3 Observations recueillies par courrier ou courriel :

MM E-P. PICARD et J-B PICARD ont transmis par courriel le 15 janvier 2019 à M. le Maire les mêmes remarques que celles déposées lors de mes permanences.

Mme Aude PICARD a envoyé un courriel le 15 janvier 2019 :

Ce courriel comporte 5 remarques :

Remarque N°1 demandant de réintégrer la maison du 18 rue des Cosnardières en zone constructible :

Avis du CE :

Cette observation rejoint la remarque 11 de M. E-P. PICARD

Je propose d'inclure la partie urbanisée du 18 rue des Cosnardières dans la zone UB.

OK

Remarque N°2 demandant de réintégrer la maison du 18 rue des Cosnardières en zone constructible :

Avis du CE :

Cette observation rejoint la remarque 2 de M. J-B. PICARD

Je propose d'ajouter sur le document graphique l'extension manquante.

Sous réserve de la disponibilité des éléments au service du cadastre

Remarque N°3 demandant de supprimer la trame EBC sur l'arboretum du 18 rue des Cosnardières

Avis du CE :

Cette observation rejoint les remarques ci-dessus.

Je propose de maintenir la trame EBC sur l'arboretum.

OK

Remarque N°4 soulignant l'erreur manifeste de faire figurer sur la cartographie des chemins de randonnées ouverts au public alors qu'ils sont en propriété privée.

Avis du CE :

Cette observation rejoint les remarques 11 et 6 des MM. PICARD .

Pour les mêmes raisons, je propose au MO de corriger les parties des cartes visées par M. PICARD, et de manière générale les chemins qui n'ont pas vocation à être ouverts au public

OK

Remarque N°5 pour s'opposer à l'emplacement réservé de « l'OAP N°3 » sur des parcelles privées

Avis du CE :

Il y a confusion entre OAP et emplacement réservé.

Ces observations rejoignent celles qui ont été formulées ci-dessus en particulier la remarque N°7 de M. E-P PICARD.

Les chemins indiqués sur une carte n'ouvrent pas l'autorisation au public de les emprunter s'ils traversent une propriété privée, sauf convention.

Mais le MO peut, dans son document de planification, indiquer les chemins qu'il souhaite ouvrir au public.

OK

M. Edmond-Pierre PICARD demande à M. le Maire de préciser dans tous les documents communicables au public que les chemins privés dans sa propriété sont interdits au public, en particulier les cheminements indiqués comme « cheminements doux et chemins de randonnées » de la page 72 de rapport de présentation.

Document collé dans le registre d'enquête publique.

2.2 Observations des PPA à prendre en compte pour les propositions de modification du projet en lien avec les observations du public.

ARS

Le PADD prévoit la création d'aires de stationnement pour covoiturage p.11.

Souhaite une bande de 30m de protection contre le bruit le long de la RD 19 à l'OAP du Pont Guérin.

Avis du CE :

Intégrer une aire de stationnement pour le covoiturage dans le document graphique.

OK

Association Breuillet Nature

Regrette qu'il ne soit pas prévu une proportion de logements sociaux dans les OAP.

Sur l'OAP du centre équestre conteste la réserve foncière au prétexte qu'elle est dans la lisière d'un EBC.

Avis du CE :

L'OAP peut être considérée dans un site urbain constitué au sens du SDRIF.

OK

Le SIBSO

Pour le rapport de présentation :

Ajouter en p 11 que Saint-Yon est aussi sur le périmètre de la nappe de Beauce.

Il faut prendre en compte le PPRi de l'Orge.

Inverser les cartes 21 et 22 entre les p. 55 et 56.

S'agissant des zones humides, prendre en compte la pré localisation des zones humides par la commission Locale de l'Eau Orge-Yvette.

Annexer la carte du zonage d'assainissement collectif.

Avis du CE :

Je suggère au MO de prendre en compte l'ensemble de ces remarques.

OK

Pour les OAP :

Mettre la zone humide du Pont Guérin du SAGE Orge-Yvette en Nzh, ce qui impose une caractérisation des zones avant toute modification d'usage du sol.

Avis du CE :

La zone humide en classe 2 ne borde que la rive de la Renarde. La zone Nzh pourrait ne concerner que le reste de l'OAP en classe 3.

OK

Pour le règlement

Intégrer l'objectif « zéro rejets » des eaux pluviales du SAGE, inclure dans le PLU que les porteurs de projets réalisent une étude de sol pour savoir si le sol est perméable, semi-perméable ou imperméable.

Annexer le règlement d'assainissement eaux usées et eaux pluviales du SIBSO.

Etablir une servitude de passage de 6 m au bord de l'Orge et de la Renarde pour leur entretien.

Interdire les clôtures pleines dans les zones rouges du PPRI.

Dans l'article 13 intégrer la possibilité d'interdire la plantation d'espèces invasives.

Avis du CE :

Intégrer l'objectif « zéro rejets » des eaux pluviales.

Annexer le règlement d'assainissement eaux usées et eaux pluviales.

Comme l'indique la carte p.18 de l'OAP la servitude de passage demandée peut se confondre avec l'itinéraire de promenade mais élargi à 6m.

Interdire les clôtures pleines dans les zones rouges du PPRI.

Modifier l'article 13 comme demandé.

OK

Dans la carte zonage

Identifier les zones orange du SAGE (zones probablement humides).

Avis du CE :

Modifier la carte de zonage en conséquence, avec une échelle rendant le document lisible.

La SAVAREN

L'OAP des Cézardières obture une circulation douce. Il faut remettre sur le plan de l'OAP.

Regrette les constructions nouvelles de l'OAP du Pont Guérin, demande l'utilisation du chemin des graviers pour une circulation douce entre le hameau de Dampierre et le carrefour de la Madeleine puis le centre bourg par la rue des Cosnardières.

Propose pour l'OAP de Feugères de prolonger la circulation douce rue du vieux Feugères-allée des cavaliers vers le centre bourg.

Conteste l'OAP de la Madeleine et propose que l'équipement de santé soit installé sur la réserve foncière de l'OAP des Cézardières.

Secteur Ae : le règlement est trop permissif concernant l'emprise au sol ; Les constructions respecteront-elles la protection des lisières ?

Avis du CE :

Modifier si possible les principes des OAP concernées en intégrant les liaisons douces.

OK

La DDT de l'Essonne :

La DDT de l'Essonne émet les réserves suivantes :

OAP du Pont Guérin : il faudra vérifier le caractère humide avant tout aménagement (carte p 30 des zones humides classe 3).

Prévoir des zones de stationnement isolé de caravanes de gens du voyage.

L'urbanisation de la réserve foncière UAr de l'OAP des Cézardières est incompatible les orientations du SRIF et du SRCE ainsi que du site classé.

L'urbanisation de la zone UE est contestée par les ABF compte tenu des vues sur la vallée.

Les modifications en plus et moins des EBC devront être justifiées dans le rapport de présentation, et remettre en EBC les espaces en vert foncé au SDRIF.

Redessiner la limite de la lisière de 50 m des bois de plus de 100 ha au lieu-dit de la Onchaire.

Mettre dans les annexes le PPRI de l'Orge et de la Salemouille et reporter les zones réglementées du PPRI sur le plan de zonage.

Conformément au PDUIF reprendre dans le règlement les normes planchers des prescriptions en matière de stationnement de véhicules motorisés et des vélos pour les zones de bureaux.

Le rapport de présentation doit analyser la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers sur les dix dernières années et non pas 2003-2010.

Revoir l'inversion des cartes des aléas d'inondation et d'aléas du PPRI.

Le tableau des surfaces dans le volet 2 du rapport de présentation ne reprend pas toutes les zones du projet de PLU.

Pour le secteur AP il y a contradiction entre le rapport de présentation et le règlement concernant les extensions des constructions existantes.

Le rapport de présentation doit mentionner les ENS du Conseil Départemental présents sur le territoire communal.

Avis du CE :

Si la zone du Pont Guérin en classe 3 est en Nzh, le caractère humide est avéré.

Je recommande de définir un espace réservé pour le stationnement isolé de gens du voyage, c'est de plus généralement recommandé pour éviter des occupations illégales.

Le MO doit trouver des arguments pour maintenir le choix de la partie UAr de l'OAP de la Cézardières au risque de fragiliser l'ensemble du projet de PLU, par exemple par choix de concentration des équipements publics.

Remettre en EBC les espaces en vert foncé au SDRIF

Redessiner la limite de la lisière de 50 m des bois de plus de 100 ha au lieu-dit de la Onchaire.

Mettre dans les annexes le PPRI de l'Orge et modifier le document graphique.

Modifier dans le règlement les normes en matière de stationnement pour les zones de bureaux

Dans le rapport de présentation analyser la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers sur 2008-2018.

Modifier le tableau des surfaces en intégrant Ne en N ou Nh.

Mentionner les ENS du CD 91.

Modifier le règlement pour confirmer l'inconstructibilité en Ap (cf p23 du volet 2).

OK

Règlement :

UB Art 12 la zone étant à moins de 500 m de la gare RER on ne peut exiger 2 places de stationnement par logement.

On aurait pu mettre le risque retrait-gonflement des argiles dans les dispositions générales.

UA mettre que les toits terrasse ne sont acceptés que pour les annexes et extensions d'un seul niveau.

Dans la zone 2AU le rappel à l'article L 151-15 concernant la proportion de logements sociaux suffirait.

En zone N préciser que les constructions autorisées concernent aussi l'exploitation forestière.

Supprimer la référence à la zone Ne qui n'existe pas.

Avis du CE :

Modifier l'article UB12 comme demandé.

Mettre les risque aléas des argiles dans les dispositions générales.

J'invite le MO à réfléchir sur les toits terrasses dans le règlement UA11.3.

Préciser que les constructions autorisées concernent aussi l'exploitation forestière en N.

Supprimer la zone Ne du rapport.

Même remarque qu'avant pour la zone Ae

OAP :

L'OAP de la Cézardières ne mentionne pas les annexes alors qu'elles sont autorisées en UAr.

OAP de Feugères : préciser que le sens des faitages soit parallèle aux voiries et que les voiries ne soient pas en impasse.

OAP du pont Guérin : L'urbanisation devra reprendre les gabarits, hauteurs et implantation du ha-meau de Dampierre.

Avis du CE :

Rendre compatible le règlement UAr avec l'OAP.OK

Plan de zonage et servitudes

Classement sonore du réseau routier : remplacer RD 82 par RD 192.

Faire figurer les zones de sensibilité écologique sur les plans.

Avis du CE :

Modifier le rapport et le document graphique en conséquence.

A vérifier

Chambre d'agriculture

La Chambre d'agriculture émet les réserves suivantes :

Autoriser en zone A les constructions nécessaires à l'activité agricole dans la bande 50 m autour des massifs de 100 ha.

Demande la suppression du règlement en zone Ac et Ae des contraintes concernant l'emprise au sol.

Avis du CE :

Je propose d'autoriser en zone A des extensions en éloignement de la lisière de la forêt.

Le MO n'y est pas favorable.

Demande :

La transformation des zones A et Ap (inconstructible) en zone Ac (constructibles).

L'intégration d'un schéma de circulation agricole.

La possibilité de construire aussi des bâtiments agricoles en zone Ae.

S'interroge sur le dimensionnement de l'espace réservé N°2 sur les terres agricoles.

Avis du CE :

Aucun cultivateur n'est venu à l'enquête pour faire part de projets de construction, sinon j'aurai proposé de redéfinir éventuellement des zones Ac.

Je propose d'intégrer le schéma de circulation agricole et de transformer Ae en A.

Le MO est d'accord pour intégrer le schéma s'il existe mais ne souhaite pas transformer Ae en A.

CDPENAF

La CDPENAF émet les réserves suivantes :

La CDPENAF s'interroge aussi sur l'inconstructibilité en zone A, préjudiciable à l'activité agricole.

Elle propose d'ajouter une disposition concernant l'intégration paysagère des constructions en zone A et de mettre en Ap les lisières de 50 m entre les deux zones UB du sud du bourg.

Elle demande aussi l'inconstructibilité de la partie Est de l'OAP de la Cézardières, réservoir de biodiversité selon le SRCE et repéré comme massif boisé dans Ile de France 2030.

La zone Ae est inutile car les activités équestres sont des activités agricoles.

Elle demande aussi l'intégration d'un schéma de circulation agricole.

Elle souhaite réintégrer les EBC au NE du chemin de la Ferté vers la parcelle 471.

Avis du CE :

Je propose de mettre en Ap les lisières de 50 m entre les deux zones UB du sud du bourg (maintien de la zone N en bordure de l'EBC)

Pour la partie Est de l'OAP des Cézardières, la zone Ae, le schéma de circulation agricole, voir mes observations supra.

Ajouter la trame EBC sur la parcelle 471.

OK

La CDPENAF recommande de fixer pour les extensions en zone A un seuil minimal en superficie et une % d'emprise au sol pour le bâti à usage d'habitation.

Elle s'interroge sur l'aspect permissif d'emprise au sol de 30 m².

De même pour le secteur Nh les extensions sont limitées à 10 % et 60 m² et les annexes à 40 m².

Avis du CE :

Je propose de fixer pour les extensions en zone A un seuil minimal en superficie et une % d'emprise au sol pour les extensions à usage d'habitation.

Zone A Inconstructible

Centre Régional de Propriété Forestière

Le CRPF souhaiterait que le PADD permette de dynamiser l'activité sylvicole en améliorant les accès aux massifs boisés et en encourageant l'usage du bois local comme énergie.

Le CRPF propose d'ajouter au § sur les EBC dans le rapport de présentation les conditions dans lesquelles les coupes et abattages ne sont pas soumis à déclaration préalable.

P 76 art N13.2 ajouter un renvoi vers le § p 79.

Avis du CE :

Les coupes de bois sont possibles en EBC dans les conditions que définit l'article R130-1 du code de l'urbanisme, à savoir sans déclaration préalable de travaux s'il s'agit :

- **d'enlever des arbres dangereux, des chablis ou des bois morts ;**
- **de coupe en application du régime forestier ou d'un plan simple de gestion en forêt privée ;**

Je propose d'ajouter au § sur les EBC dans le rapport de présentation les conditions dans lesquelles les coupes et abattages ne sont pas soumis à déclaration préalable

Ce n'est pas le but du PLU

CCI du 91 : Avis favorable si comme la CCI le comprend, les activités artisanales sont autorisées au zone UA et UB.

Ville de Breuillet : Avis favorable

Conseil Régional : Avis favorable

Département de l'Essonne (document arrivé au cours de l'enquête publique).

Déplacements :

Indiquer dans le rapport de présentation l'aménagement du carrefour à feux sur la RD 19 afin de sécuriser les traversées et le projet en cours de réalisation d'une voie verte en accotement de la RD 82 dans le cadre du plan vélo.

Avis du CE :

Je propose de modifier le rapport en conséquence.

OK

Environnement et cadre de vie :

Mentionner les ENS dans le PLU et intégrer la carte afférente.

Les périmètres des ENS pourront être modifiés en fonction du zonage du projet de PLU.

Annexer le guide départemental relatif aux plantations dans les ENS.

Clôture et passage de la petite faune : créer des petites ouvertures au pied des clôtures en zones urbaines.

Aller vers la création de JNS.

Inclure la fiche concernant la ligne CGB Etampes – Arpajon.

Avis du CE :

Je propose de modifier le projet de PLU en conséquence.

OK

Fait le 8 février 2019,