

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 14 février 2019

Enquête publique

Projet de de Plan Local d'Urbanisme de la commune Saint-Yon (Essonne)

Rapport d'enquête Avis et Conclusions du Commissaire Enquêteur

Sommaire du rapport

1ère PARTIE : RAPPORT D'ENQUÊTE

1. GENERALITES

- 1.1. L'enquête publique et son objet
- 1.2. Présentation de la commune
- 1.3. Cadre juridique et procédure

2 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

- 2.1 Du POS au PLU prendre en compte l'évolution du village
- 2.2 Le projet de PLU
 - 2.2.1 Le PADD
 - 2.2.2 Les OAP
 - 2.2.3 Le zonage
 - 2.2.4 Le règlement
 - 2.2.5 Les emplacements réservés
- 2.3 Incidences du PLU sur l'environnement et évaluation du PLU
- 2.4 Compatibilité avec les documents supra-communaux

3. COMPOSITION DU DOSSIER

- 3.1 Registre d'enquête
- 3.2 Dossier soumis à enquête
- 3.3 Appréciation du commissaire enquêteur du dossier soumis à enquête

4. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

- 4.1. Désignation du commissaire enquêteur
- 4.2. Modalités de l'enquête
- 4.3. Information du public
- 4.4 Déroulement de l'enquête
- 4.5. Clôture de l'enquête
- 4.6. Climat général de l'enquête
- 4.7 Procès-verbal de synthèse
- 4.8. Mémoire en réponse

5. OBSERVATIONS RECUEILLIES ET ANALYSE

- 5.1. Tableau de synthèse des observations du public :
- 5.2 Observations recueillies lors des permanences :
- 5.3 Observations portées sur les registres papier mis à la disposition du public :
- 5.4 Observations recueillies par courrier ou courriel :
- 5.5 Observations des PPA à prendre en compte pour les propositions de modification du projet en lien avec les observations du public.
- 5.6 Synthèse et analyse

2ème PARTIE : AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

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

- 6.1 Objet du projet de PLU
- 6.2 Déroulement de l'enquête

7. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET APPRECIATIONS

- 7.1 Observations écrites et orales des personnes publiques et orales classées par thème
- 7.2 Bilan global et appréciations générales

8. CONCLUSION ET AVIS MOTIVE

- 8.1. Réserves et recommandations
- 8.2 Conclusions du commissaire enquêteur

ANNEXES (Ces annexes font partie intégrante du rapport) :

- Annexe 1 : Arrêté n° 6/208 de Monsieur le Maire de Saint-Yon prescrivant l'enquête publique
- Annexe 2 : Décision de désignation du commissaire enquêteur en date du 30/10/2018
- Annexe 3 : Affiche d'avis d'enquête.
- Annexe 4 : Certificat et constat d'affichage
- Annexe 5 : Attestation de parution des annonces légales
- Annexe 5 : PV de synthèse notifié au Maître d'Ouvrage le 4/02/2019
- Annexe 6 : Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage en date du 10/02/2019

1 GENERALITES

1.1. L'enquête publique et son objet

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

Le commissaire enquêteur accomplit une mission occasionnelle de service public et d'utilité collective, pour permettre à l'autorité ayant le pouvoir de décision, de disposer préalablement de tous les éléments nécessaires à son information, ce que l'enquête publique doit permettre de recueillir auprès du public. C'est une personne indépendante et compétente qui a été désignée par la Présidente du tribunal administratif. Ce mode de désignation par une autorité judiciaire, garantit son indépendance totale vis-à-vis, tant de l'autorité organisatrice, que de l'administration ou du public.

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

1.2. Présentation de la commune

Saint-Yon, petite commune rurale verdoyante du département de l'Essonne en région d'Ile-de-France, se situe à environ 40 kilomètres de Paris.

Elle est traversée par deux axes routiers importants les R.D. 82 et R.D. 19 qui structurent le territoire. La R.D. 19 scinde le territoire en deux parties

Elle se situe à proximité de la ligne C du R.E.R..

Saint-Yon ne possède pas de forme urbaine continue et groupée. L'ensemble forme un tissu urbain éclaté.

L'urbanisation de la commune s'est effectuée principalement le long de la R.D. 89 et de la R.D. 19 sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble et/ou au coup par coup.

Le nombre d'habitants est de 922 habitants (population totale en 2013). La commune appartient au canton d'Arpajon et a quitté la Communauté de Communes de l'Arpajonnais (CCA) pour intégrer au 1er janvier 2016 la Communauté de Communes entre Juine et Renarde.

Cette commune du Hurepoix, en limite de la Beauce, est marquée par un relief vallonné, avec des plateaux agricoles bordés de côteaux boisés. Le point culminant est la butte à Faucheux (146 m). Elle est partagée entre la plaine agricole, à l'ouest du territoire communal, et les espaces boisés.

Enfin, les cours d'eau Renarde et Orge délimitent les frontières communales avec les communes voisines.

Les voiries locales et cheminements ruraux présentent de fortes déclivités.

La commune est composée de plusieurs hameaux : Feugères, Moret, les Cézardières et les Cosnardières, l'Aunay, Dampierre, le Moulin de Breux, et le Village.

L'ensemble forme un tissu urbain éclaté avec une faible densité urbaine. Le centre historique de Saint-Yon rassemble uniquement l'église et le cimetière de la commune.

Il est à noter que la mairie et les différents équipements publics ne se situent pas dans ce secteur de la commune, mais dans le hameau des Cézardières.

Les hameaux de Moret, Madeleine, Vieux-Feugères, et le village sont composés principalement d'habitats anciens avec de nombreuses maisons de caractère

Les hameaux de Dampierre, Feugères, L'Aunay, et les Cosnardières sont composés d'un tissu urbain relativement récent. Leurs architectures forment un ensemble rompant avec l'uniformité agricole environnante.

On trouve donc des maisons bourgeoises, de l'habitat pavillonnaire, des maisons traditionnelles généralement situées aux entrées de village, des maisons de bourg, des fermes et granges, du bâti individuel groupé et du petit collectif. Mais Le parc des logements sur la commune est majoritairement récent, avec un nombre des grands logements en progression par rapport au dernier recensement (+ 59 logements de 5 pièces et plus) souvent en chauffage électrique.

Les résidences secondaires se sont récemment transformées en résidences principales (principalement par les personnes âgées). Le taux de vacance est en hausse, mais demeure relativement faible.

Saint-Yon possède un riche patrimoine historique:

- Le moulin de Breux et ses abords,
- Le site archéologique s'étendant de la ferme de la Madeleine à la butte à Faucheux, la butte de Saint-Yon,
- Le moulin de Dampierre et ses abords,
- La fontaine de Saint-Yon et son lavoir,
- Le chemin d'Egly vers Breux et ses abords (la voie d'Arpajon à Dourdan),
- La porte des Bourdeaux.

Deux de ces monuments sont protégés par inscription aux monuments historiques sur la commune de Saint-Yon.

L'ancienne léproserie de la Madeleine et l'église qui génèrent des périmètres de 500 mètres de rayon, dans lequel toute autorisation d'urbanisme est soumise à l'avis de l'ABF.

Le domaine de Tourelles, situé sur la commune de Boissy-sous-Saint-Yon, engendre également un périmètre sur la commune de Saint-Yon.

On note une majorité de parcelles entre 600 et 1 500 m², résultant à la fois de lotissements et de constructions linéaires de long des voies. Il subsiste quelques dents creuses le long de la R.D. 19

L'espace urbanisé occupe 9 % de la superficie totale du territoire Un peu plus de la moitié du territoire est occupé par les terres agricoles soit 245,98 hectares, majoritairement en culture céréalière, complétée d'oléagineux.

La population :

La population de Saint-Yon a été en augmentation constante depuis 1968. Le taux d'évolution annuel se situant autour de 7,5 % entre 1975 et 1990 dû à un fort solde migratoire. Mais la population stagne depuis 2009 (2009 : 904 habitants ; 2014 : 887 habitants, reposant essentiellement sur son solde naturel). Une population jeune, mais vieillissante.

Les 0-29 ans représentent 36,6 % de la population.

Les 30-59 ans représente 48,8 % de la population, très majoritairement propriétaires de l'habitat pavillonnaire qui a démarré dans les années 70.

Il y a peu de renouvellement de la population, et donc une tendance au vieillissement.

La classe d'âge 45-59 ans sera particulièrement prise en considération dans les orientations du PLU, pour éviter une baisse de la population.

Entre 1999 et 2009, la part de la population active à Saint-Yon est en hausse, et le nombre de chômeurs est en baisse. Saint Yon bénéficie du développement économique de l'intercommunalité et de la proximité avec les grands pôles d'emplois (Evry-Corbeil, Paris-Saclay, grand Paris...).

Le nombre des retraités est aussi en hausse, car le cadre de vie est attractif pour les personnes âgées, et les communes voisines peuvent répondre aux besoins de services. Les actifs salariés sont très majoritairement en C.D.I. (80,8 %), et nombreux de la fonction publique.

Seulement 6 % de la population travaille dans la commune.

Il n'y a plus qu'une seule exploitation agricole, à superficie agricole constante. Les étendues agricoles du vallon (Sud-Ouest) constituent la seconde unité paysagère de la commune après celle de la céréaliculture en superficie. Elle est beaucoup moins marquante que la précédente du fait notamment de sa nature topographique.

La commune de Saint-Yon dispose d'une école primaire (dans le cadre d'un regroupement pédagogique), d'une garderie, d'une aire de jeux, d'une salle polyvalente, d'un city-stade adapté à la taille de la commune, et d'un jardin public.

Le très haut débit ne sera installé que fin de 2019 par le syndicat mixte Essonne Numérique

La commune de Saint-Yon étant à proximité de grandes zones urbanisées, une forte pression foncière s'exerce sur ce village.

Concernant les transports en commun seule une ligne régulière de bus (Mauchamps-Saint-Chéron) dessert le territoire communal, servant également pour le transport des élèves au collège de Saint-Chéron.

Mais la commune se situe à proximité du RER.

Les gares les plus proches se trouvent sur la commune de Breuillet (Breuillet-Village et Breuillet-Bruyères-le-Châtel) et sont situées sur la ligne C du R.E.R., assurant la liaison Dourdan-Paris.

Les espaces naturels :

Les espaces boisés de peu de valeur sylvicole mais de grande valeur écologique sont situés au sud-est de la commune. Les 152 hectares, représentent 32,2 % de la superficie.

Les grands massifs forestiers représentent des zones de relais pour la faune forestière telle que le Chevreuil.

L'ensemble des bois de la commune a été répertorié comme espace boisé classé. Le Bois de Baville, le Massif des Ormetins, ainsi que les prairies le long de la Renarde, sont recensés en espaces classés par le département.

Le massif boisé du Bois de Baville est repéré par le SRCE comme un réservoir de biodiversité comportant un corridor fonctionnel diffus au sein du réservoir de biodiversité.

Les prairies de la Vallée de la Renarde sont identifiées elles comme corridor fonctionnel des prairies, friches et dépendances vertes.

La commune, comme les communes voisines, accueillait des activités viticoles qui pourraient revenir s'installer avec le réchauffement climatique.

Plan Climat :

La Communauté de Communes de l'Arpajonnais (C.C.A.) était en cours de mise au point de son Plan Climat avec 4 grands objectifs :

- Repérer les sources d'émission de gaz à effet de serre et se fixer des objectifs de réduction,
- Créer une dynamique globale avec les acteurs du territoire,
- Proposer un plan d'action de réduction des émissions et d'adaptation aux impacts du changement climatique,
- Mettre en œuvre le plan d'action avec tous les acteurs du territoire et évaluer les résultats.

L'hydrologie

L'hydrologie tient une place importante dans la problématique du PLU.

La Renarde et l'Orge. Sont alimentées par des fossés à écoulement plus ou moins pérennes.

La Renarde connaît un débit plus ou moins fort au printemps et en automne, avec un débit très faible en été voir des périodes d'étiage

Le ruissellement naturel de surface est souvent aggravé par la pratique agricole sur les plateaux, ce qui peut poser des problèmes d'inondation et de coulée de boue à certains endroits de la commune, lors des épisodes pluvieux les plus violents.

La qualité du cours d'eau est relativement bonne sauf en période d'étiage qui fait remonter la teneur en nitrates.

La faune et la flore de la rivière sont riches. On y trouve des anguilles, des truites, des orchidées sur ses berges, mais on observe aussi une prolifération de plantes semi-aquatiques.

L'Orge traverse de nombreux espaces urbains et présente des risques d'inondation.

Le relief peut entraîner un risque de ruissellement dans les hameaux de Feugères et des Cosnardières mais également le bourg. La présence des bois sur les coteaux permet d'absorber les eaux de ruissellement. Il faudra limiter l'urbanisation sur les coteaux pour permettre l'infiltration des eaux.

La gestion des eaux de pluie et des cours d'eau du bassin versant de l'Orge est gérée par deux syndicats, le Syndicat Mixte de la Vallée de l'Orge Aval (S.I.V.O.A.) et le Syndicat Mixte du Bassin Supérieur de l'Orge (S.I.B.S.O.).

Les eaux superficielles de l'Orge et les eaux souterraines de la Nappe de Beauce entre-autres sont concernées par une zone de répartition des eaux (Z.R.E.) par l'arrêté n° 2005-DDAF-MISE-058 du 21 avril 2005.

Le S.A.G.E. d'Orge-Yvette a pour objectif la préservation et l'amélioration de la qualité des eaux, visant la reconquête de la biodiversité. Cette stratégie doit être incluse dans les objectifs du PLU.

Plusieurs zones humides sont présentes sur le territoire communal. La plus importante suit le tracé de la Renarde et de l'Orge.

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Ile-de-France identifie un obstacle et un point de fragilité de la sous-trame bleue à la limite communale occidentale sur la Renarde.

Des zones à probabilité importante de zones humides sont identifiées aux limites Nord-Ouest et Nord-Est de la commune.

Les ZNIEFF :

La Z.N.I.E.F.F. de type 2 de la vallée de l'Orge de Dourdan à Arpajon et ses affluents. Elle regroupe trois vallées dont les pentes réunissent boisements, prairies, et pelouses. Les berges de la vallée de la Renarde, sont colonisées par une plante invasive. Les infrastructures routières et ferroviaires et l'habitat dispersé perturbent le milieu.

La Z.N.I.E.F.F. de type 1 donc très importante, de la zone humide de Saint-Sulpice-de-Favières, s'étend le long de la rivière Renarde qui coule dans ce secteur sur un lit où alternent zones graveleuses et sableuses.

La commune dispose également de jardins particuliers ayant un intérêt écologique, comme l'arboretum de Mme. Cohn-Lignard et de M. Fortunel.

Les évolutions des espaces entre 2003 et 2010

Les espaces forestiers ont gagné près d'un hectare pour atteindre 153 hectares.

Les espaces agricoles 1,15 hectares.

En conséquence, les espaces semi-naturels ont régressé de 1,95 à cause d'une modification de classification intervenue entre 2008 et 2012. Aucun espace naturel stricto sensu n'a donc été consommé par l'urbanisation.

Les espaces affectés à l'habitat individuel ont connu une hausse de 0,88 hectare compensés par une réduction de 0,75 hectare des surfaces affectées aux équipements.

Au total, les espaces construits artificialisés n'ont progressé que 0,13 hectare .

Le nombre des logements a augmenté de 8 unités entre 2009 et 2014, mais de 5 seulement en ce qui concerne les résidences principales (+1.5%), uniquement en logement individuel sans hausse équivalente des espaces urbanisés du fait notamment, de la densification de quelques grandes parcelles déjà urbaines, et de dents creuses.

Les espaces affectés aux activités sont restés stables (0,38 hectare).

La densité de population a légèrement baissé du fait d'une baisse conjoncturelle de la population.

Assainissement et collecte des ordures ménagères :

La majorité des logements sont raccordés au système d'assainissement collectif, géré par le SIBSO.

Quelques habitations sont en assainissement non collectif (23 habitations en 2010) faute de pouvoir les rattacher au réseau collectif.

Un Service Public d'Assainissement Non-Collectif (S.P.A.N.C.) a été mis en place en 2009.

La collecte des déchets est effectuée par le Syndicat intercommunal de Collecte et Traitement des Ordures Ménagères (S.I.C.T.O.M.) du Hurepoix

Les énergies renouvelables

La commune dispose des sources d'énergies renouvelables :

Le potentiel géothermique est estimé moyen, fort à très fort selon les secteurs.

Il existe des possibilités de valorisation de la biomasse. Toutefois, le massif est quasiment exclusivement privé à l'exception des cheminements. Il ne bénéficie donc pas actuellement d'une gestion sylvicole.

L'énergie solaire pourrait être davantage exploitée sous condition d'une meilleure intégration des panneaux solaires sur les bâtiments anciens.

Des projets individuels de petites installations éoliennes (< 30 kWh) pourraient être envisagés.

Les risques :

Les risques naturels :

Le risque lié aux retraits et gonflement des argiles : L'aléa est majoritairement moyen, faible au Sud, fort et moyen au niveau du bourg et dans la partie nord de la commune.

Le risque d'inondation est faible et concerne essentiellement le hameau de L'Aunay.

Le risque de remontée de nappes, est faible, voire très faible. Il ne concernera que les hameaux de Dampierre, l'Aunay, et des Cosnardières.

Le risque de ruissellement est présent sur de nombreux espaces.

Autres risques :

Les pollutions sont essentiellement dues à l'utilisation de pesticide sur les cultures, avec des rejets dans la Renarde et l'Orge.

Les RD 19 et RD 82 sont concernées par l'arrêté préfectoral du 28 février 2005, délimitant les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures sonores de transports terrestres. Mais seule la R.D. 19 est classée en catégorie 4, une bande de 30 m de part et d'autre des routes impose des prescriptions particulières.

Un ancien site industriel potentiellement pollué correspondant à l'activité d'une ancienne station-service au nord de la commune.

Les servitudes :

La vallée de la Renarde est un site inscrit et un site classé par un arrêté du 16 décembre 1987, présentant une grande richesse d'unités paysagères remarquables. Le site classé recouvre essentiellement le cœur du site inscrit de la vallée de la Renarde et exclut une partie des plaines agricoles périphériques et les zones agglomérées.

Le classement de la vallée de la Renarde soumet les travaux à autorisation préfectorale ou ministérielle, après avis de la C.D.N.P.S. L'inscription soumet les travaux à l'avis simple ou conforme du S.T.A.P.

La commune est aussi concernée par la servitude de protection de trois monuments historiques :
L'église de Saint-Yon

La léproserie de la Madeleine,

Le domaine de Segrez, sur la commune de Saint-Sulpice-de-Favières,

La carte des servitudes du ministère de la culture fait figurer une servitude centrée sur la commune de Boissy sous Saint yon qui impacte une zone agricole à l'Est de la commune.

Seule la partie Nord Est de la commune n'est pas concernée par une servitude.

Les voies de communication :

La commune est traversée par le sentier de Grande Randonnée pédestre G.R. 1.

La commune a la volonté de constituer un réseau cohérent de circulations douces et un certain nombre d'aménagements sont en cours de réalisation (le long de la R.D. 19, sur la rue des Cosnardières).

Entre 1999 et 2009, le nombre des automobiles a fortement progressé, et particulièrement (37%) les ménages qui ont deux voitures et plus. 95,8 % des ménages ont au moins une voiture.

Le nombre de places de stationnement a également évolué mais moins vite que le nombre de véhicules.

1.3 Cadre juridique et procédure

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.

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.

Le dossier 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 le 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.

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 :

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.

2 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

2.1 Du POS au PLU prendre en compte l'évolution du village.

Les objectifs généraux

La commune porte un projet d'aménagement intitulé « éco-cœur de bourg » afin de développer les animations, en améliorant la qualité des espaces publics, en proposant une offre de logements diversifiée dans le cadre d'une urbanisation plus compacte intégrant un accueil pour les artisans.

Le nombre des ménages augmente, ceci est entre autres dû au desserrement progressif des ménages. la taille des ménages qui s'était stabilisée autour de 3 personnes baisse à partir des années 1990, alignant la commune sur la situation du canton

Les ménages sont plus nombreux, avec moins de personnes. L'offre de logements devra donc s'adapter à ces nouvelles évolutions.

Le P.L.H. de la CCA prévoyait pour St Yon la réalisation de 20 logements, dont 4 logements sociaux sur la période 2009-2014 avec le but de diversifier l'offre de logements, de requalifier les parcs de logements et de répondre aux besoins spécifiques, ce qu'a retenu le P.A.D.D. de Saint-Yon dans sa stratégie.

Evolution de la trame urbaine

La très intéressante étude « Built In My Back Yard. » menée en amont du P.L.U. dont le rapport de présentation fait largement état à juste titre, a permis de révéler, trois points qui sont pris en compte dans la stratégie communale du P.L.U. :

- Un potentiel de 15 propriétaires réfléchissant à un projet de subdivision ou de valorisation de leur parcelle,
- 7 projets plus précis de densification raisonné.
- Une sensibilité à la dimension environnementale de leur projet, (rénovation thermique maintien de surfaces non imperméabilisées, de cœurs d'îlots).

L'analyse des potentiels de densification révèle :

- 24 parcelles potentiellement densifiables, non cartographiées à juste titre dont seuls les 2/3 des propriétaires étudieront un projet dans la période du P.L.U., et on estime à une possibilité de 10 logements en densification.

Ce qui fait un total de 25 logements en densification des espaces déjà bâtis à 10/12 ans.

Le rapport de présentation dégage les éléments suivants pour orienter le PLU :

- Une démographie dynamique et un phénomène de décohabitation des ménages qui génère une demande en logements, dans des formes à adapter ;
- Un développement à modérer compte tenu du développement passé ;
- Un renforcement de la centralité et un caractère architectural à préserver ;
- Le soutien à l'activité agricole en raison de son rôle économique ou d'entretien des espaces naturels et des paysages ;
- Des activités tournées vers les loisirs (équestre notamment), qui doivent s'harmoniser avec les limites agricoles et cohabiter avec les autres usages ;
- La présence de milieux naturels et des paysages diversifiés et typiques à préserver ;
- Un parc de logement fortement consommateur d'énergie ;
- Un maillage de liaisons douces en construction et à renforcer.

Le rapport en conclut par conséquent la nécessité :

- De limiter la consommation d'espace en périphérie, en regroupant l'urbanisation autour du centre, et des hameaux situés à proximité de la gare RER ;
- De permettre de nouvelles constructions et de valoriser le patrimoine bâti ;
- De développer des petites activités économiques pour garder un potentiel d'emplois et de services ;
- D'axer les nouvelles constructions sur le développement durable
- De privilégier un mode de déplacement doux dans le village
- De sauvegarder les espaces boisés et les espaces naturels.

2.2 Le projet de PLU

2.2.1 Le PADD

Un projet pour un village dynamique

Des objectifs de croissance pour maintenir le dynamisme et l'attractivité du village

Le nombre de logements pour maintenir la population actuelle tout en accueillant de nouveaux habitants serait de :

Pour le desserrement des ménages 28.

Pour le renouvellement du parc : 5.

Pour la variation de la vacance et des résidences secondaires : 6.

La croissance démographique est projetée à 1,2 % par an soit 100 logements à l'horizon 2025, inférieur au rythme prévu par le PLH 2009/2015 avec une taille des ménages retenue de 2,5 personnes.

Le P.A.D.D. prévoit de développer les logements sociaux bien que Saint-Yon ne soit pas soumise aux objectifs légaux de 25 %.

La densité sera de 18 à 35 logements par hectare environ.

Le PADD incite à des modes de construction sobres en énergie, aussi bien dans l'habitat existant que dans les constructions neuves et favorise une gestion alternative des eaux pluviales.

Un projet qui vise à organiser le développement pour constituer l'éco-cœur de bourg

Renforcer l'attractivité du cœur de bourg répond aussi au S.D.R.I.F. qui vise à optimiser l'espace urbanisé notamment dans sa partie à densifier à proximité de la gare.

La densification des espaces urbanisés représente 60 % des objectifs de logements programmés sur le territoire.

Concernant les déplacements, le P.A.D.D. prévoit au sein du centre bourg de limiter les déplacements en voiture, d'organiser une trame douce avec des points d'animation et de

rencontre, de limiter la vitesse sur la R.D. 19, d'aménager des traversées, d'aménager les autres voies en « zone 30 » ou équivalent, dont une « zone de rencontre » au niveau de l'école-mairie.

Il souligne la nécessité de requalifier et de renforcer le maillage de liaisons douces, et de développer l'usage des modes doux et notamment du vélo.

Le P.A.D.D. vise donc à valoriser réseau de cheminements doux de loisirs par des aménagements légers, notamment de signalétique, le tout dans le cadre intercommunal, conformément aux objectifs du P.L.D.

Un projet respectueux du site et de son environnement

Le P.A.D.D. propose de préserver la trame verte et bleue du territoire et les continuités écologiques, en identifiant les bois de Baville et des Ormetins, conformément au S.D.R.I.F. et au S.R.C.E., et de maintenir le caractère boisé historique du coteau urbanisé. Conformément au S.A.G.E. d'Orge-Yvette qui, le P.A.D.D. vise à préserver le fond de vallée humide et la préservation des milieux humides.

2.2.2 Les OAP

Les OAP sont inscrites dans le site et le paysage afin d'assurer une continuité visuelle entre le bâti et l'environnement naturel, de préserver les éléments paysagers afin de traiter les transitions avec les espaces agricoles et naturels, de privilégier des essences variées pour participer à l'entretien de la biodiversité.

Elles ambitionnent de privilégier les secteurs en renouvellement et en intensification et d'implanter les habitations en bordure de voie pour optimiser les parcelles :

Les constructions seront de formes urbaines diverses avec une diversité des typologies et des formes de logements pour enrichir la mixité sociale. Elles doivent permettre de garantir la réalisation d'une voirie adaptée à de bonnes conditions de déplacements à pied et à vélo et de partage avec les automobilistes. Elles encouragent la construction d'un bâti économe

L'OAP des Cosnardières

Elle est en deux parties : l'ancien centre équestre et le talus au-dessus de la rue des Cosnardières.

Cette OAP projette une densité d'environ 40 logements par hectare et permettra le développement d'équipements publics.

L'O.A.P. du Pont-Guérin

L'O.A.P. préserve le fond de vallée et développe une urbanisation du secteur respectueuse du site : une bande d'espace vert public est ainsi préservée qui permet le cheminement

C'est aussi la valorisation en proximité immédiate des réseaux qui mènent à la gare en développant un aménagement de quelques places de stationnement public à accès pour les travailleurs, les randonneurs

L'O.A.P. de Feugères

L'urbanisation, certes pavillonnaire, est relativement dense pour le secteur

La consommation de foncier est limitée dans l'optique de préserver les ressources mais aussi de développer les relations entre les habitants : espace récréatif mutualisé et stationnements mutualisés avec le Vieux Feugères

L'O.A.P. de la Madeleine

Le secteur d'O.A.P. décline une programmation mixte entre habitat et services. Le maintien du boisement existant permet de maintenir un corridor écologique

L'O.A.P. de la trame verte et bleue

L'O.A.P. s'attache à valoriser ce patrimoine et à le faire découvrir à la population tout en le préservant

Les principes sont de révéler les grandes entités naturelles et agricoles et de préserver les éléments potentiellement menacés comme les espaces boisés insérés dans le tissu urbain et de gérer les lisières pour valoriser ces interfaces souvent riches en

L'O.A.P. de la trame de déplacement

Justifiée par la nécessité d'assurer une cohérence au projet d'ensemble du territoire, basé sur un système de mobilité plus durable

L'OAP identifie les problèmes de nuisances et de sécurité liés aux infrastructures routières traversant la commune, notamment la R.D. 19, prévoit des aménagements favorisant la réduction de la vitesse ainsi que des secteurs plus sensibles comme les traversées piétonnes.

Elle met en valeur les différentes liaisons douces et propose d'en créer de nouvelles pour poursuivre la mise en valeur du territoire.

2.2.3 Le Zonage

Le PLU établit quatre types de zones distinctes :

U zones urbaines représentant 43,63 hectares soit 9,17 % du territoire déclinées en :

- UA, zone urbaine mixte correspondant à l'urbanisation des anciens hameaux ;
- UB, une zone urbaine mixte correspondant au tissu urbain sous forme pavillonnaire avec un sous-secteur UBb correspondant au tissu pavillonnaire présentant un caractère boisé et paysagé à préserver ;
- UE, correspondant à une zone à vocation d'équipement, plus spécialisée.

AU zones à urbaniser, urbanisables dans les 10 à 15 ans, représentant 3,15 hectares soit 0,70 % du territoire, déclinées en :

- 1AU destinées à être urbanisées à court terme, dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, dans le cadre d'une seule opération d'aménagement
- 2AU correspondant aux secteurs non équipés destinés à accueillir à moyen ou long terme les projets sous forme d'extensions urbaines futures de la commune dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision du P.L.U..

Densités prévisionnelles :

Zones urbanisables	Superficie	Nombre de logements	Densité
Ancien centre équestre	0,65 ha	30 logements	46 logements/ha
Feugères	0,70 ha	10 logements	14 logements/ha
Pont-Guérin	0,90 ha	30 logements	33 logements/ha
Ensemble	2,25 ha	70 logements	31 logements/ha

A zones agricoles, couvrant 250.82 hectares, représentant 52.69 % afin de pérenniser l'agriculture et permettre son évolution, déclinée en :

- Ac, correspondant aux espaces constructibles pour des bâtiments agricoles ;
- Ae correspondant au site du nouveau centre équestre ;
- Ah, correspondant aux habitations isolées dans les secteurs agricoles et qui peuvent avoir une extension limitée ;
- Ap correspondant au secteur agricole au caractère paysager sensible.

N zones naturelles équipées ou non, à protéger couvrant 178,2 hectares, soit 37.44 %

- Le secteur Nh correspond à la gestion des constructions existantes, légalement édifiées et qui peuvent connaître des extensions limitées.

Le tableau 2.1.5 p.24 fait référence à une zone Ne (1.01 ha) qui n'est pas évoquée dans le § 2.1.4 des zones naturelles.

Cette zone Ne n'apparaît pas non plus dans sur le document graphique.

Le rapport présente le bilan des superficies entre entre POS 2002 et le projet de PLU résumé ainsi en ha :

	POS 2002	PLU
Zones urbaines	42.03	43.63
Zones d'urbanisation future	3.59	3.05
Zones naturelles et agricoles	430.38	429.32
total	476.00	476.00

2.2.4 Le règlement :

Chaque règlement de zone se décline en 16 articles :

Pour chaque article ou groupe d'articles, le règlement présente des dispositions communes et des dispositions particulières.

2.2.5 Les emplacements réservés

Le PLU prévoit 6 emplacements réservés :

	DÉSIGNATION DU PROJET	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE
1	Extension du cimetière communal	Commune	1.590 m2
2	Extension du jardin de l'Agenda 21	Commune	12.185 m2
3	Nouveau cheminement piétonnier et équestre dans les bois	Commune	710 ml
4	Aménagement d'un cheminement piétonnier et d'un abord paysager	Commune	330 ml
5	Aménagement d'une zone de gestion des eaux pluviales	Département	2.580 m2
6	Réalisation d'un équipement public	Commune	930 m2

2.3 Incidences du PLU sur l'environnement et évaluation du PLU

Incidences sur les milieux naturels et les milieux agricoles

175 hectares sont ainsi classés en zone naturelle, ce qui représente 36 % du territoire communal

la protection la plus forte, celle des Espaces Boisés Classés est maintenue sur 145,3 hectares comme dans le précédent P.O.S.. La limite du S.D.R.I.F. des 50 mètres est également reportée au plan de zonage depuis les lisières du bois de Baville et du massif des Ormetins.

L'espace agricole en continuité du jardin de l'Agenda 21 et repéré comme une coupure à préserver est inscrit en emplacement réservé de même que la coulée verte le long de la R.D. 19 qui devra gérer notamment les eaux pluviales de voirie.

Le secteur UBb, correspondant au tissu pavillonnaire boisé et paysager a été instauré avec une emprise au sol moindre pour la préservation du boisement.

Incidences sur la ressource en eau et le milieu aquatique

La création d'environ 100 logements à l'horizon 2025 va accroître les surfaces imperméabilisées. Dans le règlement les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées selon tout dispositif approprié à la parcelle. Les eaux ne pouvant être infiltrées seront rejetées dans les réseaux à débit régulé à 1,2 l/s/ha.

Les eaux usées seront acheminées vers la récente station d'épuration d'Ollainville.

Incidences sur la maîtrise énergétique

A l'article 11, il est encouragé, pour les constructions nouvelles, de prévoir une isolation thermique, et de privilégier les matériaux renouvelables ainsi que de favoriser une orientation bioclimatique des bâtiments et les éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable sont admis en dépassement (article 10).

Incidences sur les risques, les nuisances et les pollutions

L'article 13 du règlement applicable à la zone UB, le P.L.U. vise à limiter l'imperméabilisation et favoriser le bon écoulement des eaux.

L'article 4 du règlement favorise une gestion durable des eaux pluviales en favorisant l'infiltration. Pour les R.D. 19 et 82 en classement sonore, une bande de 30 mètres de largeur de part et d'autre est affectée par le bruit.

Un emplacement réservé au long de la route départementale et un emplacement réservé dans le fond de la vallée permettront un aménagement dépolluant avant les rejets dans l'exutoire naturel.

Incidences sur le paysage et le patrimoine

Le P.L.U. respecte l'inscription et le classement d'une partie du territoire de la Vallée de la Renarde

Des secteurs d'entrée de ville à requalifier sur la R.D. 19 sont identifiés dans l'axe 2 du P.A.D.D. Des éléments remarquables ont été identifiés sur le territoire communal.

Indicateurs de suivi du PLU

Des indicateurs sont proposés pour ;

l'AXE 1 : Favoriser l'émergence d'un cœur de bourg vivant, solidaire et durable

l'AXE 2 : Organiser et structurer le développement du village

l'AXE 3 : Valoriser le cadre naturel et environnemental du village

2.4 Compatibilité avec les documents supra communaux

La commune de Saint-Yon a intégré la Communauté de Commune entre Juine et Renarde au 1er janvier 2016. Celle-ci a décidé d'abroger son S.CO.T.. Le document de référence supra-communal est donc le S.D.R.I.F.

De manière générale, le P.A.D.D. répond ainsi aux ambitions du S.D.R.I.F. sur les espaces urbanisés de « veiller au maintien ou au développement d'une offre de logements diversifiée », et

à celui du P.L.H. de la C.C.A. de « proposer des produits adaptés aux profils et aux attentes des demandeurs pour fluidifier les parcours résidentiels ».
Je proposerai des recommandations pour modifier la trame EBC en fonction des zones vertes du SDRIF.

3. COMPOSITION DU DOSSIER

3.1 Registre d'enquête

Le registre d'enquête coté, ouvert et paraphé par le Commissaire enquêteur a été mis à la disposition en mairie de Saint-Yon, pendant toute la durée de l'enquête, du vendredi 14 décembre 2018 au mardi 15 janvier 2019 aux heures normales d'ouverture des bureaux, pour recevoir les observations du public.

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

Le registre comporte deux cahiers numérotés 1 et 2.
Les documents déposés comportant plusieurs pages ont été agrafés par lot et collés dans les pages du registre.
Des lettres ont été jointes au dossier.

3.2 Dossier soumis à enquête

Le dossier soumis à l'enquête publique se compose de :

- Le premier volet du Rapport de Présentation, pièce n° 1-1 de 101 pages

Un AVERTISSEMENT

1. Introduction
2. L'analyse démographique
3. L'état initial de l'environnement
4. L'analyse de la trame urbaine
5. Conclusion

- Le deuxième volet du Rapport de Présentation, pièce n° 1-2

- 1 Les choix retenus pour établir le projet de PLU
- 2 Les justifications du dispositif réglementaire, en lien avec le PADD, et sa complémentarité avec les OAP.
- 3 Evaluation des incidences des orientations sur l'environnement
- 4 Indicateurs de suivi du PLU

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, pièce n° 2

- 1 Le PADD, un document fondateur
- 2 le ADD de Saint-Yon
 - 2.1 L'orientation générale
 - 2.2 les orientations détaillées du PADD

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pièce n° 3

- 1 Présentation des O.A.P. du P.L.U. de Saint-Yon
- 2 Les O.A.P. sur les secteurs
- 3 Les O.A.P. générales sur le territoire

■ Le Document Graphique (la pièce n° 4),
Document de zonage sans échelle en collage 2 x A3

■ Le Règlement et ses annexes propres, pièce n° 5,

■ Les Annexes Réglementaires ; pièces n° 6

1. Les secteurs sauvegardés ;
2. Les zones d'aménagement concerté ;
3. Les zones de préemption délimitées ;
4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé
5. Les zones délimitées, à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir ;
6. Les périmètres de développement prioritaire délimités relatifs aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
7. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'action forestière, et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement
8. Les périmètres miniers ;
9. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières ;
10. Le périmètre des zones délimitées à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
11. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation ;
12. Le périmètre des secteurs dans lequel un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé ;
13. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été arrêtées.
14. Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
15. Les périmètres d'intervention, pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
16. Les secteurs où un dépassement des règles du PLU est autorisé
17. Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial ;
18. Les secteurs où une délibération du conseil a autorisé, pour les constructions respectant les critères de performance énergétique un dépassement des règles du PLU;
19. Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal dans lesquels le premier alinéa de l'article L.111-6-2 7 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas ;
20. Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité.

Et les pièces relatives à l'article R.123-14 :

1. Les servitudes d'utilité publique, ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
2. La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues ;
3. Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets
4. Le Plan d'Exposition au Bruit des aérodromes ;
5. D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés.
6. Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie
7. Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendus opposables
8. Les zones agricoles protégées délimitées
9. L'arrêté du préfet coordonnateur de massif.

- les pièces administratives, pièces n° 7.

L'arrêté N° 6/2018 prescrivant l'enquête publique sur le projet de PLU de la commune de Saint Yon.

L'extrait du registre des délibérations du conseil municipal du 15 juin 2018.

Les attestations de parution

Un exemplaire de l'affiche d'avis d'enquête publique.

La nomination du commissaire enquêteur.

- Le bilan de la concertation

1. Déroulement de la concertation

1.1. Choix des modalités de la concertation

1.2. Les modalités effectives

1.2 La consultation des PPA

3.3 Appréciation du commissaire enquêteur du dossier soumis à enquête

Les documents écrits sont clairs et explicites. Ils comportent néanmoins de nombreuses erreurs qui n'entachent pas le projet du point de vue de sa régularité mais n'en facilitent pas sa lecture. En revanche le document graphique sous forme papier est difficilement lisible en particulier pour la partie emplacements réservés.

Fort heureusement, le public qui en avait les moyens a pu lire ce document en numérique et « zoomer » sur les parties qui pouvaient les intéresser.

Il contient aussi des erreurs de tracé de lisière ou de limites de zones (voir propositions du CE).

4. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

4.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision N° E18000141/78 du 30 octobre 2018 Madame la Présidente du tribunal administratif de Versailles a désigné Monsieur Stéphane du CREST de VILLENEUVE en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet « l'élaboration du PLU de la commune de Saint-Yon ».

4.2. Modalités 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.

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.

4.3. Information du public

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.

N'ayant vu personne à l'issue de ma première permanence, j'ai demandé qu'un document soit distribué dans les boîtes à lettre, ce qui a été fait et a produit ses effets.

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.

4.4 Déroulement de l'enquête

J'ai eu une réunion avec M. le Maire et son adjointe à l'urbanisme le 17 novembre 2018 pour fixer les modalités et le calendrier de l'enquête.

Le dossier m'a été remis. Nous avons arrêté le calendrier des permanences.

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

4.5. Clôture de l'enquête

J'ai clôturé l'enquête le mardi 15 janvier 2019 à 17h et porté le nombre de contributions intégrées dans le cahier N°2.

4.6. Climat général de l'enquête

Toutes les personnes qui le souhaitent ont pu déposer des observations. Lorsqu'elles n'ont pas pu me voir faute de disponibilité, elles ont déposé leurs observations par écrit. Celles-ci ont été collées dans le registre.

S'agissant des contributions volumineuses (entre 10 et 47 pages) j'ai proposé de les agraffer et de les coller par paquet dans le registre.

Chacun a pu les consulter au cours de l'enquête.

J'ai pu échanger régulièrement avec les élus durant l'enquête.

4.7 Procès-verbal de synthèse

La synthèse de mes observations a été déposée en mairie auprès de Mme BATAILLE le 4 février 2019 contre un accusé de réception.

4.8. Mémoire en réponse

Suite à une réunion d'échange le mémoire en réponse m'a été envoyé le 10 février 2019.

5. OBSERVATIONS RECUEILLIES ET ANALYSE

5.1. Tableau de synthèse des observations du public :

thèmes	Remarques générales légalité	Compatibilité doc. Supra communaux	OAP	Espaces réservés	Zonage	Rapports et doc graph.	Règlement	Espaces boisés et agricoles	Chemins, déplacements stationnements	Autres
M. E-P PICARD	4	2	1	1	5	2	3	5	1	3
M. D'ALMEIDA										
M. JB PICARD	1	1	7	1	4	2		1	3	4
Mme BOSCHERO			1		1					
Mme ORTLIEB			1							
Mme SARRON							1			
Mme COURTOIS			3		1		3		1	
M. CUSSATLEGRAS			1							
M. BERIOT			1							
M. et Mme LEGOND			1							
Mme LORGERON			1							
M. BLONDEAU			1							
Mme COHN-LIGNARD			5	1		1		1	2	1
M. BROUST M. et Mme BOUVET			1	1						
Mme Aude PICARD				1	3				2	
Mme Isabelle PICARD										1
Total	5	3	24	5	14	5	7	7	9	9

5.2 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 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 Cosnardières.

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 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.

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.

5.3 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.

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

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

1.3 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, attendant 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.

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

2.2 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.

2.3 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.

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

3.2 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.

4.1 Elle est propriétaire de la parcelle 653.

4.2 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 Baviille, 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 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 Bavielle, 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.

11.1 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.

11.2 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.

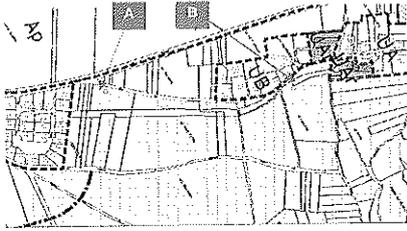
Avis du CE :

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) :

- 12.1 une maison A (parcelle B 450) et les bâtiments en ruine sur la parcelle 1478
- 12.2 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.

12.1 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.**

13.2 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.

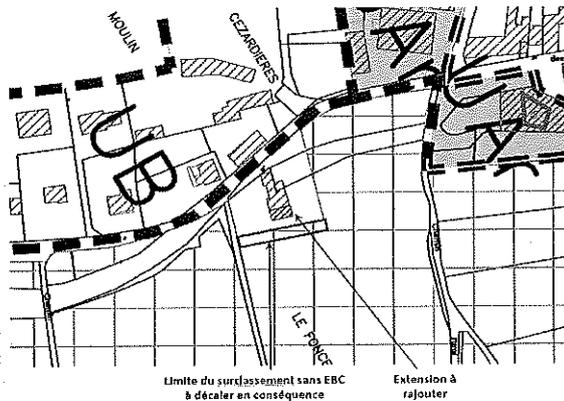
Avis du CE :

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 :

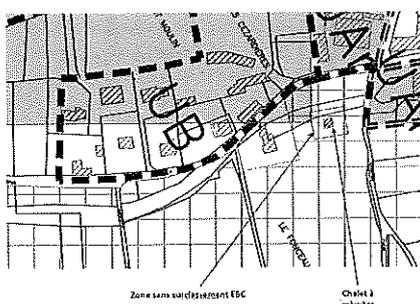
Je propose d'ajouter sur le document graphique l'extension manquante et de reculer la trame EBC en conséquence.

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'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.

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 Baille.

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 Baville 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 raisons 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 !!

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 :

1.1 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.

1.2 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.

5.4 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.

5.5 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

1 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.

2 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

3 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.

1 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.

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

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

4 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 :

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

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

3 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.

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

5 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.

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

- 7 Mettre dans les annexes le PPRI de l'Orge et de la Salemouille et reporter les zones règlementées du PPRI sur le plan de zonage.
- 8 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.
- 9 Le rapport de présentation doit analyser la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers sur les dix dernières années et non pas 2003-2010.
- 10 Revoir l'inversion des cartes des aléas d'inondation et d'aléas du PPRI.
- 11 Le tableau des surfaces dans le volet 2 du rapport de présentation ne reprend pas toutes les zones du projet de PLU.
- 12 Pour le secteur AP il y a contradiction entre le rapport de présentation et le règlement concernant les extensions des constructions existantes.
- 13 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 :

- 14 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.
- 15 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.
- 16 Dans la zone 2AU le rappel à l'article L 151-15 concernant la proportion de logements sociaux suffirait.
- 17 En zone N préciser que les constructions autorisées concernent aussi l'exploitation forestière.
- 18 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 :

- 19 L'OAP de la Cézardières ne mentionne pas les annexes alors qu'elles sont autorisées en UAr.
- 20 OAP de Feugères : préciser que le sens des faitages soit parallèle aux voiries et que les voiries ne soient pas en impasse.

21 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

22 Classement sonore du réseau routier : remplacer RD 82 par RD 192.

23 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

1 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.

2 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 :

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

4 L'intégration d'un schéma de circulation agricole.

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

6 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.

CDPENAF

La CDPENAF émet les réserves suivantes :

1 La CDPENAF s'interroge aussi sur l'inconstructibilité en zone A, préjudiciable à l'activité agricole.

2 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.

3 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.

4 La zone Ae est inutile car les activités équestres sont des activités agricoles.

5 Elle demande aussi l'intégration d'un schéma de circulation agricole.

6 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.

7 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.

8 Elle s'interroge sur l'aspect permissif d'emprise au sol de 30 m².

9 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

1 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.

2 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.

3 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

	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	

Conseil Régional : Avis favorable

Tableau de synthèse des observations des PPA.

	Circulations-stationnement	Habitat constructions	Zonage	Doc supra communaux	Autres
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 R0			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 Onchaire		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 permmissifs ?			
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

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

Déplacements :

1 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 :

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

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

4 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.

5 Aller vers la création de JNS.

6 Inclure la fiche concernant la ligne CGB Etampes – Arpajon.

Avis du CE :

Je propose de modifier le projet de PLU en conséquence.

5.6 Synthèse et analyse

Les nombreuses observations montrent un grand intérêt de la population pour le projet de PLU. Elles sont sur des objets très variés tant sur l'illégalité du projet, que sur le zonage, le règlement, les OAP, les déplacements, les espaces naturels ou agricoles....

Les observations font souvent référence aux sujets débattus lors de la concertation préalable.

Le dossier a été suffisamment explicite pour permettre aux 18 personnes qui m'ont adressé des observations de se prononcer.

2ème PARTIE : AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

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

6.1 Objet du projet de PLU

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.

6.2 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.

La synthèse de mes observations a été déposée en mairie le 4 février 2019 contre un accusé de réception.

Le mémoire en réponse m'a été envoyé le 10 février 2019.

7. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET APPRECIATIONS

7.1 Observations écrites et orales classées par thème par les personnes privées ou publiques

7.1.1 Légalité du projet :

M E-P ,PICARD 1
M E-P ,PICARD 5
M E-P ,PICARD 17
M E-P ,PICARD 18
M. J-B PICARD 13

7.1.2 Compatibilité avec les documents supra-communaux

M E-P ,PICARD 6
M E-P ,PICARD 17
M. J-B PICARD 12
SIBSO 1

7.1.3 OAP

- OAP des Feugères
M. BERIOT
M. Mme ORTILIEB
Mme COHN-LIGNARD 3.2
M. D'ALMEIDA
M. J-B PICARD 7
SAVAREN 2
DDT 20

- OAP Pont Guérin
M. et Mme LEGOND
M. BLONDEAU
Mme COHN-LIGNARD 4.1
Mme COHN-LIGNARD 4.2

M. J-B PICARD 7
SIBSO 3
SAVAREN 1
DDT 1
DDT 21

- OAP des Cézardières
Mme LORGERON
MM BROUST et BOUVET
Mme COHN-LIGNARD 2.1
Mme COHN-LIGNARD 2
M. J-B PICARD 5
M. J-B PICARD 6
M. J-B PICARD 14
M. J-B PICARD 1
Mme COURTOIS 1.2
Mme COURTOIS 2.1
Mme COURTOIS 2.1
SAVAREN 3
DDT 19
CDPENAF 3

- OAP de la Madeleine
M. CUSTALRGRAS
SAVAREN3

- OAP Trame de déplacement
M E-P ,PICARD 8
M. J-B PICARD 9

7.1.4 Espaces réservés

- N°2
Chambre Agriculture 6

- N° 5
M. BROUST

- N°3
Mme COHN-LIGNARD 1.3
M E-P ,PICARD 9
Mme A. PICARD 5

- N°6
M. J-B PICARD 5
Association Breuillet Nature

7.1.5 Modification des zones et limites de zones

Mme BOSHERO
Mme COHN-LIGNARD 1.2
M E-P ,PICARD 1
M. J-B PICARD 7
M. J-B PICARD 10
M. J-B PICARD 14
M E-P ,PICARD 4
M E-P ,PICARD 11.2
M E-P ,PICARD 12.1
M E-P ,PICARD 12.2
M. J-B PICARD 1.2
Mme COURTOIS 1.1
Mme A. PICARD 1
Mme A. PICARD 2
Mme A. PICARD 3
DDT 4
Chambre Agriculture 3
CDPENAF 2
CDPENAF 4
CDPENAF 6

7.1.6 PADD, Rapports et Document graphique

Mme COHN-LIGNARD 1.1
M E-P ,PICARD 12.2
M E-P ,PICARD 15
M. J-B PICARD 2
M. J-B PICARD 3
SIBSO 3
DDT 3
DDDT 5
DDDT 6
DDT 7
DDT 9
DDT 10
DDT 11
DDT 12
DDT 13
DDT 18
DDT 22
DDT 23
CRPF 1
CRPF 2

CRPF 3
Département 91 1
Département 91 2
Département 91 3
Département 91 4
Département 91 6

7.1.7 Règlement

Mme SARRON
M E-P ,PICARD 2
M E-P ,PICARD 3
M E-P ,PICARD 13.1
Mme COURTOIS 2.1
Mme COURTOIS 2.2
Mme COURTOIS 2.3
SIBSO 3
SAVAREN 4
DDT 8
DDT 17
Chambre Agriculture 1
Chambre Agriculture 2
Chambre Agriculture 5
CDPENAF 1
CDPENAF 2
CDPENAF 7
CDPENAF 8
CDPENAF 9

7.1.8 Espaces boisés et agricoles

Mme COHN-LIGNARD 1.3
M E-P ,PICARD 2
M E-P ,PICARD 3
M E-P ,PICARD 10
M E-P ,PICARD 14
M E-P ,PICARD 16
M. J-B PICARD 4
Département 91 4

7.1.9 Déplacements et stationnement

Mme COHN-LIGNARD 2.3
Mme COHN-LIGNARD 3.1
M E-P ,PICARD 7
M. J-B PICARD 6
M. J-B PICARD 9
M. J-B PICARD 11
Mme COURTOIS 2.1
Mme A. PICARD 4
Mme A. PICARD 5
ARS
SIBSO 3
DDT 2
DDT 14
DDT 15
Chambre Agriculture 4
CDPENAF 5

7.1.10 Autres

Mme COHN-LIGNARD 2.2
M E-P ,PICARD 11.1
M E-P ,PICARD 17
M. J-B PICARD 6
M. J-B PICARD 8
M E-P ,PICARD 18
M. J-B PICARD 1

M. J-B PICARD 4
Mme I. PICARD

7.1.11 Avis favorables

CCI
Ville de Breuillet
CRIF

7.2 Bilan global appréciation générale.

J'ai eu de très nombreuses observations portées par 19 personnes auxquelles j'ajoute pour compléter mon appréciation sur l'ensemble du dossier les nombreuses observations des PPA, car elles se recoupent et se complètent.

Le public porte un grand intérêt à cette enquête, ceci étant le fruit d'une concertation préalable de grande qualité.

J'ai trois types d'observation :

- Des observations remettant en cause la légalité sur la forme et sur le fond du projet de PLU soumis à l'enquête publique.

Comme je l'ai formulé dans la partie 1 § 2 de mon rapport sous le libellé « Avis du CE », ces observations ne sont pas de nature à remettre en cause la légalité du projet de PLU ni sur la forme ni sur le fond.

- Des observations portant sur une incompatibilité avec les documents supra communaux essentiellement sur la partie haute de l'OAP des Cézardières, ayant un impact sur des parties boisées protégées par le SDRIF ;

Ces observations feront l'objet d'une réserve de ma part.

- De très nombreuses observations portant sur des demandes de modification des rapports, du document graphique, des OAP, du zonage, du règlement, des déplacements et stationnements, des espaces réservés...

Ces observations feront l'objet de mes nombreuses recommandations.

Au vu de ce bilan global, ce projet de PLU respecte l'intérêt général.

8.CONCLUSION ET AVIS MOTIVE

8.1 Réserve et recommandations :

8.1.1 Réserve

Je formule la réserve suivante sur l'OAP des Cézardières :

La partie supérieure de l'OAP de Cézardières devra être détachée de l'ensemble de l'OAP.

La nouvelle OAP sera réduite à sa partie inférieure correspondant à l'ancien centre équestre.

L'espace réservé N° 6 sera redessiné en fonction des stricts besoins de l'équipement public, le long de la voie de circulation, en cohérence avec les équipements existants.

La zone UA sera modifiée en conséquence pour intégrer cet espace réservé.

8.1.2 Recommandations.

8.1.2.1 Compatibilité avec les documents supra-communaux

Les documents devront prendre en compte :

- Le périmètre de la nappe de Beauce.
- Le PPRI de l'Orge.
- La pré localisation des zones humides par la commission Locale de l'Eau Orge-Yvette.
- Tous les espaces en vert foncé au SDRIF qui devront être mis en EBC.

8.1.2.2 Les OAP

Les principes des OAP concernées intégreront les liaisons douces.

Dans l'OAP des Feugères le positionnement du parking pourra être modifié et le texte sera corrigé pour indiquer 12 logements et non 10 logements.

Dans l'OAP des Cézardières les hauteurs au faitage seront modifiées à la hausse en cohérence avec les constructions voisines, il sera possible d'avoir des toits à une pente et l'OAP sera mis en cohérence avec le règlement UAr.

8.1.2.3 Modification des zones et limites de zones et trames

La limite de la zone UB au Sud-Ouest de la commune sera retracée en respectant la limite du site classé de la vallée de la Renarde.

La zone Ae sera remplacé par la zone A.

La trame EBC sera ajoutée sur la parcelle 471.

La lisière de 50 m des bois de plus de 100 ha sera rétablie au lieu-dit de la Onchaire.

La parcelle 656 (Pont Guérin) sera intégrée dans la zone UB qui se situe à l'Ouest.

La partie urbanisée du 18 rue des Cosnardières sera intégrée dans la zone UB.

La lisière de 50 m sera ajoutée en zone N au Sud du bourg.

8.1.2.4 Rapports et Document graphique

En fonction des éléments fournis par le cadastre, des éléments bâtis devront être intégrés dans le document graphique.

L'analyse de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers se fera sur les dix dernières années.

Les annexes suivantes seront ajoutées au rapport : Le guide départemental des plantations dans les ENS, la fiche concernant la ligne CGB Etampes – Arpajon, la carte du zonage d'assainissement collectif et le règlement d'assainissement eaux usées et eaux pluviales.

La référence à la zone Ne sera supprimée sur tous les documents.

Les ENS du Conseil Départemental seront mentionnés

La RD 82 sera remplacée par la RD 92 dans le classement sonore du réseau routier.

Les zones de sensibilité écologique seront indiquées sur les plans.

Les cartes 21 et 22 seront inversées entre les p. 55 et 56.

Les cartes du rapport de présentation p.79 et 80 ainsi que p.8 du PADD seront corrigées pour prendre en compte dans le tissu urbain le 18 de la rue des Cosnardières.

Si le projet n'intègre pas la parcelle 1478 en zone Nh, les cartes 15 et 16 de la P. 44 du rapport de présentation sera corrigée pour indiquer que cette parcelle n'est pas en site urbain construit.

Le rapport de présentation sera corrigé pour tenir compte de la remarque sur les zones dents creuses et les zones en extension en cohérence avec le zonage 1AU et 2AU.

8.1.2.5 Règlement

Rappeler les règles requises pour les coupes et abattage d'arbres selon les zones.

Intégrer dans le lexique les notions de faitage et de hauteur à l'égout du toit.

Dans l'article 13 intégrer la possibilité d'interdire la plantation d'espèces invasives.
Intégrer l'objectif « zéro rejet » des eaux pluviales.
Interdire le cas échéant les clôtures pleines dans les zones rouges du PPRI.
Modifier le règlement pour confirmer l'inconstructibilité en Ap.
Intégrer le risque retrait-gonflement des argiles dans les dispositions générales.
Préciser que les toits terrasse en UA ne sont acceptés que pour les annexes et extensions d'un seul niveau.
En zone N préciser que les constructions autorisées concernent aussi l'exploitation forestière
Créer des petites ouvertures au pied des clôtures en zones urbaines pour le passage de la petite faune.

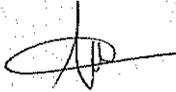
8.1.2.6 Déplacements et stationnement

Il sera précisé dans le rapport que les cartes présentées concernent les chemins publics et privés ouverts ou non ouverts au public.
Intégrer une aire de stationnement pour le covoiturage dans le document graphique.
Prévoir des zones de stationnement isolé de caravanes de gens du voyage.
Reprendre dans le règlement les normes plancher des prescriptions en matière de stationnement de véhicules motorisés et des vélos pour les zones de bureaux.
Ne pas exiger 2 places de stationnement par logement pour les zones UB à moins de 500 m de la gare RER.
Intégrer, s'il existe, le schéma de circulation agricole

8.2 Conclusion du commissaire enquêteur

Vu ma réserve et mes recommandations j'émet un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Yon.

Fait le 14 février 2019, le commissaire enquêteur



Stéphane du CREST