

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE

COMMUNE DE MILON-LA-CHAPELLE

ENQUÊTE PUBLIQUE relative à l'élaboration
du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la
commune de MILON-LA-CHAPELLE

RAPPORT DE L'ENQUÊTE

Le rapport est constitué de 2 parties distinctes :

- Le corps du rapport
- Les conclusions motivées

RAPPORT D'ENQUÊTE SOMMAIRE

I - PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE

II - ORGANISATION ET DEROULE DE L'ENQUÊTE

III - EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

IV - CONSTAT DE VALIDITÉ DE L'ENQUETE

Annexes :

- Compte rendu de la réunion préalable.
- Publications légales.
- P.V synthèse des observations
- Mémoire réponse.
- Registre d'enquête.
- Courriers des particuliers.
- Courriers des PPA.

I - PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE

Les renseignements donnés sur la commune sont issus :

Du rapport de présentation du dossier d'enquête,

Du site internet de la commune.

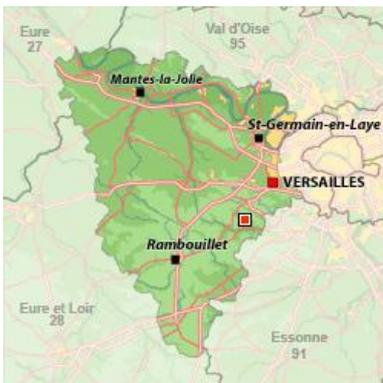
Du site internet de la communauté d'agglomération

Historique du PLU - Objet de l'Enquête :

La commune de Milon-la-Chapelle était couverte par Plan d'Occupation des Sols approuvé en 2001.

Afin de réadapter ses documents d'urbanisme la commune a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme lors du vote du conseil municipal du 24 novembre 2014.

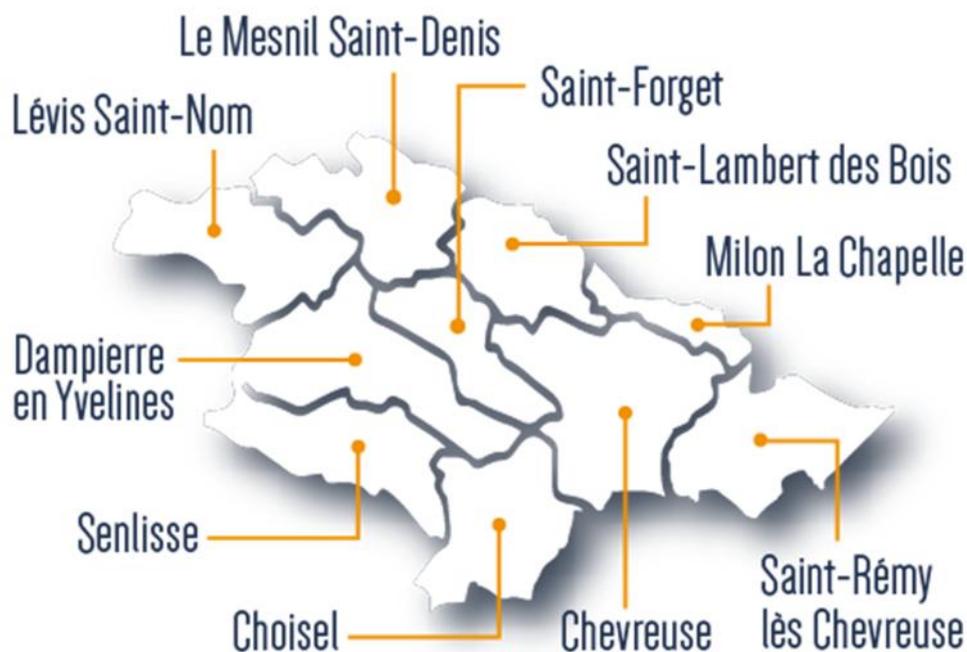
Présentation de la commune.



Situation dans le département de l'Essonne



La Commune



Situation dans la communauté de commune

Située dans le département des Yvelines, à environ 22 km au Sud-Ouest de Paris, *la commune de MILON-LA-CHAPELLE s'étend sur une superficie de 310 hectares. Sa population au 1^{er} janvier 2014 est de 272 habitants (INSEE). Elle est membre de la Communauté de communes « Communauté de Communes de la haute vallée de Chevreuse » depuis sa création au 01 janvier 2013.*

Les communes limitrophes sont dans le sens des aiguilles d'une montre, au Nord Magny-les-Hameaux, à l'Est Saint-Rémy-lès-Chevreuse, au Sud Chevreuse et à l'Ouest Saint-Lambert des bois.

Les communes de la communauté d'agglomération étant Le Mesnil Saint-Denis, Saint-Lambert, Chevreuse, Saint-Rémy lès-Chevreuse, Saint-Forget, Lévis-Saint-Nom, Dampierre en Yvelines, Senlisse et Choisel soit un total de 10 communes et représentant 25 023 habitants en 2014.

Voies de communication :

Le principal axe de communication irriguant la commune est la RD 46 desservant à l'Ouest la commune de Saint-Lambert et à l'Est la commune de Saint-Rémi lès Chevreuse.

Un axe secondaire traverse la commune du Nord au Sud «la route de Milon» permettant de rejoindre au Nord Magny-Les-Hameaux et au Sud Chevreuse.

Transports en commun:

CHEVANNES ne bénéficie pas de desserte SNCF ou RATP directe. La population se déplace actuellement au moyen d'un véhicule personnel. La ligne de bus n°39.17 passe sur la commune de Saint-Forget et permet d'accéder à l'arrêt du RER B de Saint-Rémy lès Chevreuse.

Démographie :

En 2014, 272 habitants environ étaient recensés à Milon-La-Chapelle (source INSEE).

La commune a connu :

- une croissance démographique des années 1968 jusqu'en 1982,
- une quasi-stagnation de 1982 à 2007
- une diminution de 2007 à nos jours

La structure démographique de la population est vieillissante.

La taille des ménages est assez stable puisqu'elle était de 2,7 en 1968, pour se stabiliser à 2,5 personnes/ménage aujourd'hui.

Equipements:

Milon-La-Chapelle ne dispose pas d'équipement public et de peu d'équipement privé

- Un hôtel,
- Une auberge.

Composition du dossier soumis à enquête

Le dossier soumis à l'enquête comprend les sous-dossiers suivants :

- Documents administratifs :
 - De la délibération du Conseil Municipal n° 14-D11.33 du 24 novembre 2014 prescrivant le projet de Plan Local d'Urbanisme.
 - Un bilan de la concertation préalable.
 - De l'arrêté n°17-A03.04 du 08 avril 2017 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.
- Avis des Personnes Publiques Associées (P.P.A.).

Copie des 7 avis des PPA.

Le sous-dossier du projet de modification du PLU est constitué des pièces suivantes :

1) Pièces administratives :

Un rapport de présentation du projet d'élaboration du PLU composé de trois parties dont un résumé non-technique **(285 pages)**.

Ce document présente de façon claire et précise le projet et ses raisons aux lecteurs.

Dans un premier temps, il établit un diagnostic territorial en quatre parties, dans un premier temps une vision du paysage géographique et institutionnel en développant notamment l'ensemble des contraintes territoriales et normatives auquel la commune de Milon-La-Chapelle doit faire face (ZNIEFF, SDAGE, Charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, SDRIF,...). Dans un deuxième temps il donne une vision des quatre grandes identités paysagères qui composent la commune. Dans un troisième temps, il traite des évolutions démographiques et dans sa quatrième partie traite de la prospective territoriale.

Dans un deuxième temps, le rapport justifie le projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) notamment les choix faits pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), puis il s'attache à justifier le choix de zonage, les

règles appliquées et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Enfin il analyse les incidences sur l'environnement du projet.

Dans un troisième temps, il reprend un résumé non technique du rapport de présentation afin de faciliter son accessibilité au public.

Dans un quatrième temps, il présente le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) avec les objectifs de celui-ci et les justifications de ses orientations. **(Rapport de présentation + pièce n°3 du dossier 17 pages)**

2) La totalité du futur règlement du P.L.U (60 pages) ainsi qu'un guide de recommandation architecturale (24 pages) :

Reprenant pour chaque zone les différents articles du futur règlement actualisés en fonction des textes législatifs et réglementaires en vigueur.

Ainsi qu'un cahier de recommandations architecturales édité par le Parc Naturel Régionale (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse.

3) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (17 pages) :

Il comprend une réflexion générale sur la ligne de conduite générale souhaitée lors de la réalisation des différentes OAP sur la commune.

Au nombre de 2 :

- Les trames verte et bleue et leurs préservations
- Le secteur des buissons.

Présente les OAP ainsi que leurs justifications ainsi que les normes générales qui devraient régir leur future élaboration.

4) Annexes sanitaires et leurs notices (18 pages).

5) Servitudes d'utilité publiques (1 page) et leur plan.

6) La lutte contre le saturnisme infantile (1 page).

7) Classement sonore des infrastructures de transport terrestre (4 pages).

8) Le Bilan de la concertation (26 pages).

9) Les différentes délibérations sur le PLU (8 pages).

Ce dossier est complet et conforme aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, notamment les articles R 151-1 et suivants.

DESCRIPTION DU PROJET D'ELABORATION DU P.L.U.

Le conseil municipal (délibération du 24/11/2014) fixait la nécessité de faire évoluer les documents d'urbanisme en établissant un Plan Local d'Urbanisme en remplacement du Plan d'Occupation des Sols existant. Cette évolution permettant une prise en compte non seulement des évolutions réglementaires mais aussi de bénéficier de plus d'outils dans le cadre de la maîtrise du développement de la commune de Milon-La-Chapelle, et ce afin d'assurer un développement harmonieux de celle-ci tout en l'incluant dans les évolutions souhaitées que ce soit par le département ainsi que de la région.

Ainsi, une évolution du zonage de la commune mais aussi de son règlement était indispensable afin de prendre en compte, non seulement les évolutions législatives (loi ALUR,...) mais aussi les grandes orientations d'aménagement du territoire fixées par des documents tels que le Schéma Départemental de la Région Ile-de-France, mais aussi la charte du Parc Naturel Régional dont la ville est adhérente.

Afin de continuer son développement tout en maîtrisant son territoire la commune a fixé 2 OAP

Deux OAP ont été identifiées sur le territoire communal :

- Les trames verte et bleue
- Secteur « des buissons »

Ces OAP ayant pour but de développer l'offre de logements sur le territoire de la commune, mais aussi préserver et améliorer les trames verte et bleue traversant la commune.

II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Initiation de l'enquête

Par Décision n°E17000039/78, en date du 20 Mars 2017, de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de VERSAILLES a désigné Monsieur Arnaud STERN en qualité de commissaire enquêteur (CE) pour l'enquête publique ayant pour objet :
L'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Milon-La-Chapelle.

Le CE a contacté dès le 23 Mars 2017, par téléphone Monsieur PELLETIER, Maire de la commune, pour demander:

- une réunion avec le pétitionnaire,
- un exemplaire du dossier d'enquête.

Cette réunion a été fixée dès le **06 avril 2017**, à la mairie de Milon-La-Chapelle, 2 route de romainville siège de l'enquête.

Cette réunion s'est tenue en présence de Monsieur PELLETIER, Maire de la commune.

Au cours de cette réunion, dont le compte rendu est donné en annexe, le Maire a présenté le projet du PLU et a donné les informations concernant les étapes de l'élaboration de ce projet.

Ont été débattus ensuite :

- les modalités et les mesures de publicité de l'enquête,

- les conditions matérielles proposées par la Mairie pour la consultation du dossier et l'accueil du public au cours des permanences,
- le contenu des projets de l'arrêté de Monsieur le Maire et de l'Avis au Public,
- les dates de l'enquête et des permanences dont le nombre a été fixé à 3.

Le dossier d'enquête en version papier a été remis à Mr STERN.

Visite du site :

Au préalable de la réunion de présentation du projet le C.E. accompagné de Mr PELLETIER ont procédé à une première visite de la commune dans sa globalité et ses spécificités ainsi qu'au secteur bénéficiant d'une OAP. Le CE annonçant qu'une deuxième visite sur le territoire de la commune serait faite ultérieurement afin de prendre en compte l'intégralité des spécificités du territoire.

Arrêté de Mise à l'enquête :

Par son arrêté en date du 08 avril 2017, Monsieur le Maire de Milon-La-Chapelle a prescrit les modalités de l'enquête.

Cet arrêté et l'Avis de la Mise à l'enquête sont annexés au présent rapport.
Le siège de l'enquête est situé à la mairie, 2 route de romainville.

Notification du dossier d'enquête :

Conformément au Code de l'Urbanisme, le dossier a été notifié, par courrier en date du 09 décembre 2016, aux Personnes Publiques Associées, soit plus de 3 mois avant le début de l'enquête.

Publicité et information du Public :

La publicité officielle a été faite par voie de presse :

- pour la première parution : dans les journaux « Le Parisien », édition du 12 avril 2017 et « les échos sociétés» édition du 13 avril 2017.

La deuxième parution n'a pas été faite en contradiction avec les obligations légales. Cependant la participation du public constatée à 17 personnes par le commissaire enquêteur pour une population recensée en 2014 de 272 habitants et une population en 2017 estimée à 245 personnes par les autorités municipales, le taux de participation est de 6.25% pour cette enquête publique, supérieur à la moyenne constatée par le commissaire enquêteur au cours de ces autres enquêtes de l'ordre de 3%.

Le commissaire enquêteur a pu vérifier, avant et pendant l'enquête, que l'avis d'enquête était en place sur les panneaux administratifs de la commune dans les délais prévus et maintenu en bon état de lisibilité pendant toute sa durée.

De même l'avis d'enquête a été positionné sur le site internet de la commune en page de garde accompagné de l'ensemble des pièces du dossier et de l'intégralité des avis des PPA.

Des mesures de publicités complémentaires ont été faites sous forme d'un affichage en extérieur de la mairie d'une présentation du projet de PLU accompagné du futur plan de zonage.

Le commissaire enquêteur considère que la publicité de l'enquête a été suffisante et quasi conformité aux prescriptions du code de l'urbanisme.

Vérification du dossier et du registre d'enquête :

Le 24 avril, le CE a vérifié le dossier d'enquête et paraphé toutes les pages du registre (dont les pages étaient bien toutes cotées).

DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE :

Le registre et le dossier d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, du jeudi 27 avril 2017 (09h00) au mardi 30 mai 2017 (11h30) inclus, soit 34 jours calendaires, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, à savoir de :

- Les lundis, mardi, jeudis, vendredis et samedis de 09 h30 à 11 h30.
- A titre exceptionnel le dimanche 07 mai de 08h00 à 20h00 (la mairie étant le bureau de vote).

Le dossier était à la disposition du public tous les jours sauf pendant 14 jours, à savoir:

- le lundi 08 mai
- les mercredis 03, 10, 17 mai
- la semaine du 22 au 27 mai
- les quatre (4) dimanches 30 avril, et les 14, 21 et 28 mai.

Le public a donc pu consulter le dossier dans sa version papier 21 demi-journées soit l'équivalent de 10 jours 1/2.

Sa version informatique bien a été disponible l'intégralité des 34 jours.

Le siège de l'enquête était situé à la mairie, 2 route de Romainville.

Au total, le commissaire enquêteur a tenu 3 permanences :

1. Samedi 13 mai de 09 heures à 11 heures 30,
2. Samedi 20 mai de 09 heures à 11 heures 30,
3. Mardi 30 mai de 09 heures à 11 heures 30.

L'enquête a été close le mardi 30 mai 2017, à 11 heures 30, à la fin de la troisième permanence.

Prolongation de l'enquête :

La durée de l'enquête et l'information du public ont été faites en conformité avec les règlements en vigueur et complétées par les moyens décrits ci avant.

Le public ayant ainsi été suffisamment informé, le C.E n'a pas jugé utile de demander une prolongation de l'enquête.

Le C.E n'a reçu aucune demande directe dans ce sens.

III - EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

La commune de Milon-La-Chapelle a réalisé une bonne information du public sur l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme avant et pendant l'enquête publique. Le Commissaire enquêteur a reçu 17 personnes au cours de ses 3 permanences, ainsi que 7 réponses des Personnes Publiques Associées.

Le bureau d'étude et la commune de Milon-La-Chapelle se sont associés afin d'émettre des réponses aux PPA mais aussi aux remarques du public, une réponse unique a donc été formulée à chaque question. Ces réponses sont dites « de principes » celles entraînant une modification du projet du PLU devant être validées par le vote du conseil municipal et l'approbation de la Préfecture des Yvelines.

Les observations formulées :

I) Par le public

Remarques portées dans le registre d'enquête :

Participation anonyme :

Constate que le hameau de Beauregard est classé en zone N, et souhaite la création d'un sous zonage ou d'un Secteur de Taille ou de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) afin qu'une ou 2 nouvelles habitations puissent être créées.

Ne comprends pas le côté plus restrictif du PLU par rapport au POS (qui historiquement permettait des extensions mesurées pouvant aller jusqu'à 80 m²).

Réponse de la Commune :

- Nous prenons en compte cette remarque qui avait été évoquée lors de l'élaboration du PLU. Une réunion sera organisée avec les PPA afin de proposer la création d'un STECAL limitée à 2 nouvelles habitations.
- Concernant l'extension mesurée nous demandons que soit repris dans les zones naturelles des extensions équivalentes à ce qui était inscrit dans le règlement du POS de la zone non constructible NDb, Soit une extension mesurée de 80 m² de plancher réalisable une fois pendant la durée du POS
Ce point sera aussi à l'ordre du jour de la réunion avec les PPA.

Commentaire du commissaire enquêteur :

- *Le principe de la STECAL semble être le moyen le plus adapté afin de faire un développement limité sur le hameau de Beauregard.*
- *Concernant le coefficient d'extension en zone N, il est vrai que la norme préconisée dans le cadre de l'extension mesurée ne semble pas correspondre aux besoins de la commune, la nécessité d'une concertation complémentaire avec les PPA semblent nécessaire.*

Mr ORLHAC :

Emet un avis favorable sur le projet de PLU.

Mr GAMESS :

Souhaite que dans la parcelle n°123 soit reprise la zone qui n'était pas classée EBC au POS. Souhaite que le plan de zonage fasse apparaître les 3 bâtiments déjà existant sur la parcelle 264.

Réponse de la commune :

Pour la parcelle n°123 Il s'agit d'une erreur de report qui sera corrigée sans changement par rapport au POS.

Concernant les bâtiments aucune modification ne sera appliquée car il s'agit d'un problème de mise à jour du cadastre qui doit l'objet d'une demande directe de Mr Gamess à la DGFIP

Commentaire du commissaire enquêteur :

J'abonde dans le sens de la commune la modification ne pose aucune difficulté.

Mr ROUGE :

S'interroge sur le projet de l'emplacement réservé n°7 qui se développe sur un pont et un chemin dont il est actuellement propriétaire pour partie, si les aménagements nécessaires étaient impossibles, ils devraient se faire en débordant sur la parcelle A147 classée en zone N et Np pour partie et avec un repérage zone humide (une roselière). Il s'interroge donc sur la compatibilité de cette démarche avec le PLU.

Réponse de la commune :

La commune ne souhaite pas répondre à cette question qui a été posée dans la suite d'une série de procédures judiciaires, qui durent depuis trente ans, intentées par Mr Rougé à propos de servitude de passage. Monsieur Rougé a perdu devant toutes les juridictions mais fait de l'obstruction systématique. Il imagine sans doute avoir trouvé un moyen d'obstruction supplémentaire.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur n'émettra pas de commentaire complémentaire des décisions judiciaires ayant déjà répondu à cette question.

Mr CHAMPEAU Alain, 11 route de Saint Lambert :

A un projet de création d'un bâtiment annexe à son habitation afin de réaliser un garage double et un abri à bois, or le projet de règlement de la zone prévoit 30% de la surface de plancher du bâtiment principal dans la limite de 40m², de plus la limitation à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal lui paraît trop restrictive. Il demande le retour aux règles du POS dans ce domaine à savoir une annexe pouvant aller jusqu'à 80m².

Réponse de la commune :

- La distance maximale de 20 m pourra être revue
- Extension en zone N (idem points précédents)
- A noter que la parcelle de Mr Champeau se situe entièrement dans la bande des 50m

Commentaire du commissaire enquêteur :

- *La règle des 20 mètres maximum au vu de la particularité de la commune (grande voir très grande parcelle ou unité foncière) ne semble pas adaptée et pourra être revue sans que cela n'apporte de nuisances particulières.*
- *Le terrain de Mr Champeau au vu de sa localisation dans la bande des 50 mètres d'un espace boisé de plus de 100 hectares n'est plus constructible.*

Mme MOREAU, 17 route des buissons :

Souhaite qu'une grande attention soit apportée aux cônes de vue et que notamment une réglementation spécifique sur les clôtures et haies (hauteur et type) soit mise en place afin de les préserver et de permettre à tous d'en bénéficier.

Réponse de la commune :

Les hauteurs et type de clôtures / haies seront précisés dans le règlement écrit.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le complément de la réglementation semble obligatoire car pouvant être source d'abus en cas d'absence.

Mr THIERRY, 2 route des Buissons :

Attire l'attention sur le plan zoomé du centre bourg faisant apparaître un zonage différent avec celui du plan général sur la parcelle 395 (sur le plan zoomé classée en Ap au lieu de N). Estime que le règlement de la zone N n'est pas adapté à la réalité de la commune notamment ne permet pas à de petite maison située sur une grande parcelle de pouvoir s'agrandir ou dans le cas de son terrain où 2 maisons existent (1 grande et 1 petite) de pouvoir développer sensiblement la petite habitation.

Réponse de la commune :

- Les extensions s'appliquent par maisons
- Extensions en zone N (idem points précédents)

Commentaire du commissaire enquêteur :

La correction du plan de zonage zoomé ne posera pas de difficultés.

Mr Aynaud, Président de l'Association des Amis de la vallée du Rhodon et des Environs :

Emet un avis favorable sur le projet de PLU.

Mr DAUMEN, 5 chemin de Beauregard :

Estime que le projet de règlement en zone N concernant les extensions n'est pas adapté à la réalité de la commune et souhaite un retour aux règles du POS (80m²).

Estime que le hameau de Beauregard n'a pas une destination agricole et qu'une densification mesurée (1 à 2 maisons) pourrait-être envisagée.

Réponse de la commune :

- Idem proposition de création d'un STECAL sur le hameau de Beauregard limitée à 2 habitations
- Extensions en zone N (idem points précédents)

Commentaire du commissaire enquêteur :

Cf commentaires précédent.

Courrier remis au Commissaire Enquêteur :

Bertrand DE LA BATUT, directeur général de la Fondation Anne de Gaulle :

Demande au nom de la fondation la création d'un sous zonage spécifique au château du Vert-Cœur, en effet la fondation a nécessité pour les besoins de ses résidents de remettre ses locaux aux normes mais aussi d'améliorer leurs conditions de vie et d'hébergement et donc pour se faire d'agrandir leurs locaux d'une surface approximative de 800m² soit environ 40% de la surface de plancher actuelle.

Actuellement le site est en zone N, et positionné dans la zone des 50 mètres d'une surface boisée de plus de 100 hectares.

La fondation conteste ce classement, le bâtiment étant situé stricto sensu au cœur de l'espace boisé dans une clairière plutôt qu'à la lisière de celui-ci.

Il demande donc la création d'un sous zonage, reprenant 3 critères.

- Une réglementation permettant la création de l'extension nécessaire à l'évolution des besoins de la fondation (40% de la surface de plancher sans limitation de taille ou avec une limitation de 800m²).
- Supprimer ou modifier le classement du zonage qui inclut le château de Vert-Cœur en lisière d'un massif boisé de plus de 100 hectares.
- Un règlement de zone autorisant l'hébergement et les établissements de santé et d'action sociale

La fondation précise qu'un projet architectural a déjà été étudié et que celui-ci répond aux demandes qui ont pu être formulées aux cours des réunion de concertation avec les différentes autorités (PNR, Préfecture, ABF,...), et qu'il ne reste plus que l'avis de la commission nationale des sites qui est en attente.

Il précise de plus qu'une intégration architecturale et paysagère est prévue afin de respecter le caractère classé du bâtiment. De plus, qu'ils disposent de suffisamment d'espace entre le

château et ses dépendances pour développer leur projet ce qui n'entraînera à aucun moment d'abattage d'arbre ni de perte d'espace vert.

Réponse de la commune :

- Le Conseil municipal n'est pas opposé au projet de construction qui lui a été présenté par la Fondation Anne de Gaulle mais il n'est pas du pouvoir du maire d'autoriser une quelconque construction dans un massif boisé classé.
- Ce changement pourrait faire l'objet d'une révision ultérieure du PLU

Commentaire du commissaire enquêteur :

Comme le précise la commune, elle ne marque aucune opposition au projet proposé par la fondation Anne De Gaulle, cependant au vu de la réglementation actuelle et en l'absence de l'arrêté ministériel autorisant à transiger sur les règles de construction dans un massif boisé classé la commune ne pourra créer de sous zonage spécifique à la fondation. Au risque même de voir son PLU refusé en cas d'anticipation de la prise de l'arrêté.

La volonté de la commune de mener une révision ultérieure du PLU dès que l'arrêté aura été pris, est semble-t-il la solution la plus raisonnable.

II) Par les Personnes Publiques Associées

a) Mairie de Saint-Lambert des Bois :

- Accuse réception et n'a pas de remarque à formuler.

b) Conseil Régional de l'Île-de-France : Avis favorable avec les recommandations suivantes :

- Préciser les mesures de préservations :
 - o concernant la coupure de réservoir de biodiversité constituée par la Route Départementale 91
 - o la lisière agricole de boisement de plus de 100 hectares, la bande de protection des 50 mètres n'apparaissant pas sur le plan du P.L.U.
- Un meilleur encadrement des droits à construire de la zone N.
- L'identification de certains sites urbains constitués.
- Réévaluer le nombre de logement afin de contribuer à l'effort de construction régional.

Réponse de la commune :

Les recommandations seront prises en comptes, la réévaluation du nombre de logement pourrait être revu dans le cadre de la création d'un STECAL sur le Hameau de Beauregard. Ce point sera abordé lors d'une réunion spécifique avec les PPA.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les demandes sont cohérentes.

c) La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers : Avis favorable en émettant les recommandations suivantes :

- La réalisation d'une étude préalable sur le secteur de l'OAP pour permettre la délimitation et la caractérisation plus précise de la zone humide potentielle.
- Concernant le règlement des zones A et N, demande de limiter la surface de plancher à 200m² maximum (existant + extension) et de limiter l'extension en zone N à +30% d'emprise au sol initiale.
- Qu'un zonage adapté soit appliqué au domaine de Vert Cœur.

Réponse de la commune : La problématique des extensions en zone N sera abordée lors d'une réunion spécifique avec les PPA.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Cf réponse faite au public.

d) La Direction Départementale des Territoires : Avis favorable sous réserve :

- La prévision de création de 10 logements à l'horizon 2025 demande précision notamment sur la typologie des logements en favorisant les logements de tailles intermédiaires.
- De la prise en compte de l'obligation faite par la charte du Parc Naturel Régional de la réalisation de 10% de logements sociaux locatifs pour les communes non soumises à la loi SRU.
- Modifier la rédaction des éléments consacrés aux trames verte et bleue en s'appuyant sur le SAGE.
- D'identifier sur le plan de zonage la bande des 50 mètres en bordure d'une zone boisée de plus de 100 hectares et justifier la protection des massifs et l'identification des lisières soient justifiées par le SDRIF.
- En zone A et N, limiter la taille des habitations à 200m² de surface de plancher totale et la tailles des extensions en zone N à 30% de l'emprise au sol initiale.
- Créer un zonage spécifique pour le domaine du Vert-Cœur.

Réponse de la commune : La problématique des extensions en zone N sera abordée lors d'une réunion spécifique avec les PPA.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Cf réponse faite au public.

e) Le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse : Avis Favorable avec 1 réserve et des recommandations :

Réserve : assurer une meilleure cohérence de certaines dispositions réglementaires en zone A et N

- Ramener la capacité d'extension en zone N à celle équivalente prévue en zone A, à savoir 30% de l'emprise au sol dans la limite de 50m² d'emprise au sol supplémentaire et 80m² de surface de plancher en remplacement de

celle envisagée de 40% de la surface de plancher dans la limite de 100m² en envisageant un sous zonage sur le secteur « des buissons » pour maintenir les capacités d'extensions.

- Diminuer la hauteur possible des extensions de 12 m à 9 mètres.
- Afin d'éviter le mitage en zone A, fixer une distance maximale de 100 mètres entre les constructions existantes et les nouvelles constructions liées aux activités agricoles.
- Imposer une hauteur et mieux définir la réglementation d'implantation des clôtures réalisables en zone A et N.
- Interdire le comblement des mares existantes.

Réponse de la commune : La problématique des extensions en zone N sera abordée lors d'une réunion spécifique avec les PPA.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Cf réponse faite au public.

Recommandations :

Dans le rapport de présentation :

- Corriger les erreurs de nom de commune dans le rapport de présentation.
- Approfondir les diagnostics environnementaux, paysagers et patrimoniaux.
- Préciser la présentation du Parc et de sa Charte et du lien existant avec le PLU et se servir des éléments du Parc afin de compléter les analyses sur l'environnement et le paysage.

Dans le PADD :

- Préciser ou modifier l'axe 2.2.

Dans les OAP :

- Remplacer les cartes de l'OAP des trames bleues et vertes pour des plus lisibles et compléter les légendes afin de préciser les actions à impulser.
- Envisager d'intégrer d'autres éléments à la trame verte notamment dans le secteur « des buissons », « moulin de la mare » et « les grands prés ».

Dans le règlement graphique :

- Revoir l'emprise de la ZIEC n°113 et notamment son classement en EBC.
- Dans la ZIEC n°112 classer les parcelles gérées en Ap et les parties boisées en Np.
- Prendre en compte l'annexe 1 de leur courrier présentant des mares non repérées et leur faire bénéficier de la protection de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme.
- Dans le centre et le sud de la commune revoir l'implantation des zones EBC en se référant à l'annexe n° 2 du leur courrier.

Dans le règlement écrit :

- Revoir les règles d'implantation du bâti dans la zone Ua pour l'adapter à l'existant.

Complément à l'analyse environnementale :

- Page 22, il est cité le ru de l'Ecosse Bouton au lieu de la rivière du Rhodon.

- Page 30, compléter le rapport avec les données du SRCE.
- Page 43 et 59, corriger les données référentes au massif forestier de Rambouillet.
- Page 47, corriger l'analyse géologique.
- Page 48 et 49, insérer un cliché photographique plus en adéquation avec la problématique de l'enfrichement.
- Page 67, compléter la carte des parcelles agricoles déclarées à la PAC avec les prairies.

Complément pour le patrimoine bâti :

- Préciser ou revoir la formulation concernant les éléments repérés au titre de l'article L 151-19 du CU.
- Modifier la description des types architecturaux notamment pour les maisons rurales et la compléter en y intégrant les moulins (en mettant en avant, dans le rapport et les OAP, leurs rôles dans le paysage et les fermes patrimoniales (la ferme du château, la ferme rue de Chevreuse et la ferme du moulin de la mare).

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les demandes de modifications suite aux recommandations viendront améliorer la qualité du rapport de présentation.

f) L'Agence Régionale de Santé : avis favorable :

Ses remarques sont jointes à celles de la DDT.

g) Département des Yvelines : avis favorable assorti de remarques :

Sur l'OAP urbaine :

- envisager une densification plus importante sur l'OAP n°2 afin d'optimiser la mobilisation du foncier pour cela il recommande d'envisager la création de logements supplémentaires sur le secteur « des buissons ».
- Préciser dans l'OAP les secteurs de densification envisagés par mobilisation du foncier urbain.

Sur la voirie départementale :

- Réaliser un travail en commun avec le département lors de la mise en place des objectifs du PADD, notamment la valorisation des chemins touristiques ainsi que les projets de préservation des cônes de vue.

Sur les pièces du PLU :

- Le département n'a pas reçu le plan de zonage dans son exemplaire du dossier.

III) Par le commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur porte 03 observations :

- La capacité d'extension en zone N, proposée à 40% de la surface de plancher dans la limite de 100m², dans le projet de règlement ne semble pas conforme aux recommandations et à la réglementation.

Réponse de la commune :

La problématique des extensions en zone N qui est la principale préoccupation des Milonais sera abordée lors d'une réunion avec les PPA. En effet la proposition faite par les PPA consistant à réduire l'extension mesurée dans la limite d'une augmentation maximale de 30% par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite et des autres dispositions du règlement de la zone est en régression par rapport aux dispositions du POS de Milon.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Cf commentaire fait suite à demande du public.

- La préservation des cônes de vue nécessiterait un complément de réglementation afin de permettre à la commune de disposer d'un texte à opposer à un propriétaire qui viendrait à les obstruer.

Réponse de la commune :

Sur les cônes de vue, le règlement de toutes les zones précise : Dans les secteurs identifiés sur le document graphique comme cônes de vue et espaces ouverts à préserver, tous travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site sont soumis à minima à déclaration préalable. La transformation ou la démolition d'éléments existants du site pourront être refusées si elles conduisent à altérer significativement son caractère ouvert et paysager.

Les constructions nouvelles de toute nature y sont interdites.

Les éventuels aménagements et plantations devront être conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager de ces espaces. Ils pourront être refusés si leur impact paysager n'est pas justifié au regard de leur nécessité.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le complément d'information va dans le sens de la préservation des cônes de vue.

- L'absence de réglementation en zone A et N sur les clôtures semble problématique, il serait opportun d'y inclure la possibilité de laisser le passage à la petite faune.

Réponse de la commune :

En limite séparative avec un espace naturel ou agricole, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences recommandées par le PNR (Cf. annexe), doublée ou non d'un grillage de couleur sombre, qui

devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.

- Clôture en échelas de châtaignier non jointifs.
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le complément de réglementation est cohérent et va dans le sens de la préservation de la qualité de vie sur la commune.

IV - CONSTAT DE VALIDITÉ de L'ENQUÊTE

Le commissaire enquêteur soussigné atteste de la validité de la présente enquête qui s'est déroulée sans contrainte, dans les conditions de légalité imposées par les textes réglementaires en vigueur.

Toutes les observations du public ont été prises en compte ; les réponses du commissaire enquêteur ont été faites à partir:

- du dossier d'enquête,
- des informations complémentaires données par les représentants de la Mairie,
- des visites détaillées de la commune,
- des réponses fournies par la Collectivité après l'enquête.

Tous ces éléments permettront je l'espère, d'aboutir à un projet qui favorisera le développement de la commune dans le cadre de son PADD.

Les conclusions motivées sont en outre fournies par ailleurs.

Fait à PUSSAY, le 30 juin 2017

**Commissaire enquêteur
Arnaud STERN**