

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE MILON-LA-CHAPELLE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

ARRETE LE

28 novembre 2016

APPROUVE LE

Vu pour être annexé à la délibération
en date du 17 décembre 2018

PIECE DU PLU

7.2



DEPARTEMENT DES YVELINES

* * * * *

COMMUNE DE MILON-LA-CHAPELLE

Siège de l'enquête publique

* * * * *

**Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de MILON-LA-
CHAPELLE.**

Enquête Publique du 27 avril au 30 mai 2017

**Procès-verbal de synthèse
des observations**

**à Monsieur le Maire de la commune de Milon-la-
Chapelle**

Monsieur le Maire,

A l'issue de l'enquête publique close le 30 mai 2017 dont le siège était en mairie de Milon-la-Chapelle.

Je vous adresse le procès-verbal de synthèse des observations formulées par le public, les Personnes Publiques Associées et le Commissaire Enquêteur (CE).

Le C.E fera le résumé le plus fidèle possible des propos et avis remis par le public ayant souhaité participer à l'enquête publique, il vous appartiendra de prendre en compte l'intégralité des mentions, du courrier reçu pendant l'enquête publique.

Une copie des différentes observations et du courrier a été prise en compte le 30 mai 2017 à la clôture de l'enquête publique.

Les observations formulées :

I) Par le public

Au cours des 3 permanences tenues pendant la durée de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a reçu la visite de 17 personnes. Une grande majorité sont venues s'enquérir des modifications qui pourrait venir modifier ou non les règles de constructibilité de leurs parcelles. Le commissaire enquêteur a pu répondre à l'ensemble de ces personnes. Une partie de ces personnes n'ont pas souhaité porter de mention au registre d'enquête publique. D'autres ont émis des remarques sur le projet de PLU à savoir **9 remarques** portées directement sur le registre d'enquête et le dépôt **d'un courrier** remis en main propre au commissaire enquêteur.

Au vu du nombre réduit de participation du public, les remarques seront analysées de façon individuelle.

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 nouvelle habitation puissent être créées.

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

Mr ORLNAC :

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.

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.

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 jusque 80m².

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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).

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.
- La préservation des cônes de vue nécessiterait un complément de réglementation afin de permettre à la commune de pouvoir opposer une réglementation à des propriétaires qui viendrait à les obstruer.
- L'absence de réglementation en zone A et N sur les clôtures semble problématique, de plus la possibilité d'inclure dans cette réglementation la possibilité de laisser le passage à la petite faune.

Il vous appartient, dans un délai de quinze (15) jours, de me communiquer vos réponses à ces observations sous forme d'un mémoire.

A.STERN

Commissaire enquêteur

Fait à Milon-la-Chapelle, le 07 Juin 2017

Ce document vous est adressé par voie électronique ainsi qu'une remise en main propre dans les 8 jours suivants la clôture de l'enquête.