

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE MILON-LA-CHAPELLE

REPONSES DE LA COLLECTIVITE ET MODIFICATIONS DU PLU ENTRE L'ARRET ET L'APPROBATION

ARRETE LE

28 novembre 2016

APPROUVE LE

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

PIECE DU PLU

7.3



SOMMAIRE

1. Observations des Personnes Publiques associées et réponses de la collectivité
2. Analyse des remarques faites à l'enquête publique et réponses de la collectivité

1. Observations des Personnes Publiques associées et réponses de la collectivité

Observations des PPA	Décision de la collectivité / Réponse apportée	Modification du PLU (pièce)
Avis de l'Etat – Avis favorable sous réserve – émis le 16 mars 2017		
Le logement		
<p>Milon-la-Chapelle possède un parc de logements dominé par des maisons individuelles qui représentent 95 % de son parc de logements contre seulement 5 % d'appartements.</p> <p>Le PLU prévoit la construction d'une dizaine de logements jusqu'en 2025 soit moins d'un logement par an. La typologie des logements prévus n'est pas précisée ni dans le rapport de présentation, ni dans l'OAP.</p> <p>Au regard des logements existants, le PLU doit favoriser les logements de taille intermédiaire pour permettre l'arrivée de primo-accédants sur le territoire communal participant ainsi au renouvellement de la population.</p> <p>Par ailleurs, je vous rappelle l'engagement suite à l'adhésion de votre commune au Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, de rendre votre PLU compatible avec la charte du PNR. Celle-ci prescrit un objectif de 10 % de logements locatifs sociaux (LLS) pour les communes non soumises aux obligations de la loi SRU en matière de construction de LLS.</p>	<p>Le règlement du PLU prévoit que quatre bâtiments puissent changer de destination et devenir du logement. Dans le cas de recréation de logement dans des volumes existants, notamment d'anciens corps de ferme (trois des quatre potentiels distingués), du logement puisse être produit sous la forme d'appartements par division des volumes existants.</p> <p>Cependant, le PLU n'a pas la possibilité, pour le logement neuf, d'imposer une typologie de logement à créer. Les enjeux communaux d'enjoignent pas par ailleurs de mobiliser l'article L151-4 du code de l'urbanisme (Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe), au vu des faibles objectifs de construction.</p> <p>Le règlement du PLU ne mobilise pas l'article L151-15 du CU (Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale) et ne règlemente pas l'article concernant la mixité sociale dans son règlement. Cela n'empêche pas cependant la production de logement social sur la commune. La commune n'a pas d'enjeu à la réglementer au vu de sa localisation et de son niveau d'équipement. Elle ne constitue pas un espace stratégique pour le développement d'une offre sociale.</p>	Néant
Compatibilité au SAGE Orge-Yvette et traitement des zones humides		
<p>Les documents du PLU ne se réfèrent pas suffisamment au SAGE pour leur rédaction. L'OAP Trame Verte et Bleue doit s'appuyer sur celui-ci pour valider ses choix d'aménagement, de restauration et de protection.</p>	<p>Le rapport de présentation explique les orientations et objectifs du SAGE dans le diagnostic territorial et le rapport de justifications.</p> <p>Les OAP TVB ont été rédigées en concertation avec le Pnr HVC.</p>	Néant
Massifs boisés et lisières		
<p>La protection des massifs et l'identification des lisières sur le plan de zonage ne sont pas justifiées vis-à-vis du SDRIF. D'une part, la vallée du Rhodon fait partie d'un massif de plus de 100 ha qui doit être classé au titre du L.113-1 du code de l'urbanisme. D'autre part, la bande de 50 m des lisières doit apparaître sur le plan de zonage. Par ailleurs, ce classement doit être évité sur les routes et chemins, en vertu d'un risque d'entrave en cas de réaménagement.</p>	<p>La commune s'est appuyée sur la limite du Massif boisé de plus de 100 hectares du SDRIF annexée au Porter à connaissance de l'Etat pour la définition de la lisière inscrite sur le règlement graphique du PLU. Deux types de modification ont été effectués sur la lisière :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Son calage sur les limites cadastrales. - Son recul en bordure des parties de la commune qui se sont enrichies et ne constituent pas le Massif boisé de plus de 100 hectares dans la vallée. <p>La version approuvée du PLU fait apparaître la bande de 50m de protection de la lisière, en dehors des sites urbains constitués.</p> <p>La version approuvée du PLU détoure les EBC sur les voies, routes et chemins</p> <p>Suite aux remarques formulées par le PNR, les EBC évoluent également dans ce sens :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suppression des EBC sur l'emprise de la Zone d'Intérêt Ecologique à Conforter (ZIEC) no 113 « Pelouse maigre et boisement calcicole de Champfailly » située sur le coteau boisé à vocation à être progressivement ouverte : les travaux entrepris sur ce site par le Conseil Départemental des Yvelines, dans le cadre de sa politique Espace Naturel Sensible, pourraient concerner encore quelques secteurs à rouvrir. - Ajout d'EBC sur certaines zones au sud de la commune inscrites en Np. 	Règlement graphique
Constructions en zones A et N		

Observations des PPA	Décision de la collectivité / Réponse apportée	Modification du PLU (pièce)
<p>Dans un objectif de maîtrise de l'artificialisation des sols, les possibilités d'extension des constructions à usage d'habitation existantes en zones A et N devront être limitées à 200 m² maximum (existant + extension) de surface de plancher totale après travaux, et les extensions en zone N devront être limitées à 30 % de l'emprise au sol initiale.</p>	<p>Compte-tenu des remarques faites à l'enquête publique et des échanges qui ont eu lieu suite à la consultation des PPA lors d'une réunion le 22 septembre 2017, le règlement sera modifié pour limiter les extensions en zone A et N à 30 % de la surface de plancher existante, avec un maximum de 80 m² de surface de plancher.</p> <p>Cependant, la commune ne souhaite pas suivre la doctrine de la CDPENAF et ne limite pas les possibilités d'extension à 200 m² maximum (existant + extension) de surface de plancher totale après travaux.</p> <p><i>Contenu des échanges lors de la réunion d'échange avec les personnes publiques associées (Compte-rendu annexé au présent tableau de réponse aux avis et à l'enquête publique), suite à la période de consultation du PLU arrêté :</i></p> <p>Les personnes présentes valident la proposition de faire évoluer la règle en limitant les extensions à 30 % de la surface de plancher existante, avec un maximum de 80 m² de surface de plancher.</p>	<p>Règlement écrit</p>
<p>En outre, un zonage spécifique devrait être apposé au domaine du Vert-Coeur de la fondation Anne de Gaulle, compte-tenu de la taille du bâtiment existant et de son activité.</p>	<p>Intégration de la remarque. Le règlement graphique du PLU approuvé intègre un STECAL sur La Fondation Vert-Cœur, au travers de la zone Ne. Le règlement associé à la zone prévoit 750 m² de surface de plancher nouvelle constructible en extension mais pas de possibilité de construction nouvelle. La hauteur des extensions est limitée à 4 mètres. Les toits terrasse végétalisés sont autorisés.</p> <p><i>Contenu des échanges lors de la réunion avec les personnes publiques associées (Compte-rendu annexé au présent tableau de réponse aux avis et à l'enquête publique), suite à la période de consultation du PLU arrêté:</i></p> <p>Mme RESTOUX-CORDES [DDT78] : La délimitation d'un STECAL sur Vert-Cœur serait complètement approprié, en le bordant le secteur à l'extension prévue. Il s'agit d'un bâtiment d'intérêt général, qui a un besoin de mise aux normes. On est bien ici dans un caractère exceptionnel de la délimitation.</p> <p>Concernant la protection de la lisière (50m), cette protection induit normalement une inconstructibilité. Cependant, il s'agit de pouvoir faire évoluer le bâti existant, et d'autoriser notamment les extensions lorsqu'elles sont nécessaires.</p> <p>M. PELLETIER : Il n'est pas explicable aux gens d'autoriser 800 m², alors qu'eux sont limités à 80 m².</p> <p>Mme RESTOUX-CORDES [DDT78] : L'enjeu est très différent, il s'agit d'une association d'utilité publique, et donc d'un projet d'intérêt général. Par ailleurs, son projet augmente de 35 % sa surface, ce qui reste une extension mesurée. La mise aux normes est nécessaire. L'extension proposée revêt une architecture type orangerie qui s'intègre bien à l'environnement.</p> <p>M. PELLETIER et M. HAMON [mairie de Milon-la-Chapelle] soulèvent les problématiques de desserte, notamment la fréquentation de la voie communale par des camions, ce qui pose des problèmes d'entretien et surtout de sécurité. Il n'est pas souhaitable d'autoriser l'extension et que par la suite la commune doivent investir pour refaire la route. Par ailleurs, il semble que la fondation porte à long terme un projet de diversification, en s'orientant vers une structure plus médicalisée, ce qui risque d'engendrer des besoins croissants.</p> <p>Mme RESTOUX-CORDES [DDT78] : Les problématiques de desserte existent déjà.</p> <p>M. MARQUET [DDT78] : On ne peut pas justifier la délimitation d'un STECAL en disant qu'il y a déjà des camions. La question des infrastructures doit être abordée avec eux. La commune peut profiter du délai avant approbation pour les rencontrer et préciser les choses, notamment d'un point de vue financier.</p> <p>La commune indique que ce n'est pas qu'une question financière, mais aussi technique. Il semble impossible d'adapter la voie communale pour le passage de camions.</p> <p>Mme RESTOUX-CORDES [DDT78] : Les services de l'Etat ont apporté une réponse d'urbanisme, lié au PLU, les questions de gestion de la voirie n'entrent pas en compte dans cette réponse. Par ailleurs, l'organisation de la</p>	<p>PADD Règlement graphique Règlement écrit</p>

Observations des PPA	Décision de la collectivité / Réponse apportée	Modification du PLU (pièce)
	<p>desserte pourra être précisée dans le règlement du STECAL. Le problème est que s'il n'y a pas de possibilité de mise aux normes, la fondation pourrait partir.</p> <p>Mme BUREAU [PNR] : Il y aussi l'intérêt général de la commune à prendre en compte, pas que l'intérêt général de la fondation.</p> <p>Mme VAULAY [Cittànova] s'interroge sur l'opportunité de délimiter un STECAL si le site n'a pas une capacité d'accueil adaptée : problème de la desserte, sensibilité liée à la protection des massifs. Ne serait-il pas préférable que la structure d'hébergement déménage sur un site plus adapté à leur souhait d'évolution ? La question de la desserte et de la capacité d'accueil est bien une question d'urbanisme.</p> <p>M. HAMON [mairie de Milon-la-Chapelle] indique qu'il serait en effet préférable que la fondation installe son siège social à Vert-Cœur, avec des bureaux, et que la commune, avec les communes voisines, l'aident à trouver un nouvel emplacement plus adapté, où elle pourrait construire de nouveaux locaux d'hébergement aux normes.</p> <p>Mme VAULAY [Cittànova] précise qu'en ce sens, la possibilité de changement de destination va être élargie pour leurs locaux, pour y autoriser hébergements et bureaux. Cette proposition est validée.</p> <p>M HAMON [mairie de Milon-la-Chapelle] se questionne sur la suite si la commune autorise cette extension. Si les besoins sont plus importants dans quelques années, ils souhaiteront à nouveau faire une extension, et il sera difficile d'aller contre au vu de l'investissement déjà opéré.</p> <p>Mme RESTOUX-CORDES [DDT78] : Dans tous les cas, la commune restera décisionnaire, notamment si un futur besoin nécessite une déclaration de projet.</p> <p>M. HAMON [mairie de Milon-la-Chapelle] : Mais les services de l'Etat soutiendront le projet.</p>	
Avis de la Commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) – 10 mars 2017		
<p>La CDPENAF recommande qu'une étude préalable soit réalisée sur l'OAP pour permettre la délimitation et la caractérisation de la zone humide potentielle.</p>	<p>Intégration de la remarque.</p> <p>Modification de l'article .1 et 1.2 du règlement écrit de la zone :</p> <p>« Dans les secteurs concernés par la présence d'une zone humide probable, le porteur de projet doit procéder à une vérification de terrain avant toute opération d'aménagement par la réalisation de sondages pédologiques et d'analyses botaniques. La cartographie des secteurs de zones humides probables est annexée au PLU. Ce document graphique fait état des connaissances au 1er juin 2018, fournies par le SAGE Orge-Yvette. »</p>	<p>Règlement écrit</p>
<p>Concernant les possibilités d'extension des constructions à usage d'habitation existantes en zones A et N, la CDPENAF demande de limiter la surface de plancher totale après travaux à 200 m2 maximum (existant + extension) et de limiter l'extension en zone N à +30 % d'emprise au sol initiale, conformément à sa doctrine annexée au présent avis.</p>	<p>Compte-tenu des remarques faites à l'enquête publique et des échanges qui ont eu lieu suite à la consultation des PPA lors d'une réunion le 22 septembre 2017, le règlement sera modifié pour limiter les extensions en zone A et N à 30 % de la surface de plancher existante, avec un maximum de 80 m² de surface de plancher.</p> <p>Cependant, la commune ne souhaite pas suivre la doctrine de la CDPENAF et ne limite pas les possibilités d'extension à 200 m2 maximum (existant + extension) de surface de plancher totale après travaux.</p> <p><i>Contenu des échanges lors de la réunion d'échange avec les personnes publiques associées (Compte-rendu annexé au présent tableau de réponse aux avis et à l'enquête publique), suite à la période de consultation du PLU arrêté :</i></p> <p>Les personnes présentes valident la proposition de faire évoluer la règle en limitant les extensions à 30 % de la surface de plancher existante, avec un maximum de 80 m² de surface de plancher.</p>	<p>Règlement écrit</p>
<p>La CDPENAF suggère d'apposer un zonage adapté au domaine du Vert Coeur de la fondation Anne de Gaulle, compte-tenu de son activité.</p>	<p>Intégration de la remarque. Le règlement graphique du PLU approuvé intègre un STECAL sur La Fondation Vert-Cœur, au travers de la zone Ne. Le règlement associé à la zone prévoit 750 m² de surface de plancher nouvelle constructible en extension mais pas de possibilité de construction nouvelle.</p> <p>La hauteur des extensions est limitée à 4 mètres. Les toits terrasse végétalisés sont autorisés.</p>	<p>PADD Règlement graphique Règlement écrit</p>
Avis du Pnr de la Haute Vallée de Chevreuse – 07 mars 2017		

Observations des PPA	Décision de la collectivité / Réponse apportée	Modification du PLU (pièce)
<p>La zone naturelle N permet une extension des constructions à usage d'habitation de 40% par rapport à la surface de plancher existante dans la limite de 100 m2 de surface de plancher avec une hauteur admise de 12 mètres. Ces dispositions concernent la majorité des constructions diffuses.</p> <p>La combinaison de ces règles semble importante au regard de la notion communément admise d'extension mesurée et des enjeux de limitation de la consommation des espaces naturels.</p> <p>Le secteur des Buissons, intégré dans les enveloppes urbaines « ensembles urbains isolés et/ou sensibles » au plan de parc et disposant d'un habitat certes diffus mais regroupé en continuité d'un bâti ancien dense, pourrait maintenir ces possibilités d'extension en créant un sous-zonage à la zone N. Les secteurs naturels disposant d'habitations plus diffuses et isolées pourraient être maintenus en zone N classique mais en limitant les possibilités d'extension mesurée. Ainsi, les règles édictées en zone agricole sur l'extension mesurée des constructions d'habitation pourraient être reprises. En effet, en zone A, les extensions mesurées sont de l'ordre de par rapport à l'emprise au sol existante et dans la limite de 50m2 d'emprise au sol supplémentaire et de 80 m2 de surface de plancher.</p> <p>Concernant la hauteur admise de 12 mètres, elle semble trop importante notamment au regard de l'implantation de certaines maisons à flancs de coteau pouvant ainsi avoir un impact visuel certain.</p> <p>Cette règle pourrait être diminuée, excepté pour les constructions existantes qui atteindraient déjà cette hauteur.</p>	<p>Compte-tenu des remarques faites à l'enquête publique et des échanges qui ont eu lieu suite à la consultation des PPA lors d'une réunion le 22 septembre 2017, le règlement sera modifié pour limiter les extensions en zone A et N à 30 % de la surface de plancher existante, avec un maximum de 80 m² de surface de plancher.</p> <p>Cependant, la commune ne souhaite pas suivre la doctrine de la CDPENAF et ne limite pas les possibilités d'extension à 200 m² maximum (existant + extension) de surface de plancher totale après travaux.</p> <p><i>Contenu des échanges lors de la réunion d'échange avec les personnes publiques associées (Compte-rendu annexé au présent tableau de réponse aux avis et à l'enquête publique), suite à la période de consultation du PLU arrêté :</i></p> <p>Les personnes présentes valident la proposition de faire évoluer la règle en limitant les extensions à 30 % de la surface de plancher existante, avec un maximum de 80 m² de surface de plancher.</p> <p>Concernant le secteur de l'arpent froid (Les Buissons), la commune réitère son souhait de ne pas renforcer ce secteur au vu des contraintes physiques (relief) et de faible desserte par les réseaux, notamment la difficulté d'accès (voirie limitée). Ce secteur, malgré la présence plus importante d'habitation, n'est pas à distinguer du reste de la zone Naturelle.</p> <p>Les zones naturelles sont déjà distinguées entre une zone N générale et une zone Ns prenant en compte de façon plus prégnante les enjeux écologiques en limitant encore plus fortement la constructibilité de ces secteurs.</p>	<p>Règlement écrit</p>
<p>Dans un souci de limiter le mitage des espaces agricoles, il serait intéressant, en zone A, d'indiquer que les nouvelles constructions liées aux activités agricoles doivent être à proximité d'installations et de constructions agricoles existantes. Cette notion de proximité peut être exprimée réglementairement en indiquant une limite de 100 mètres autour des bâtiments existants ou en précisant graphiquement la limite spatiale de la constructibilité agricole.</p>	<p>La commune ne souhaite pas donner suite à la remarque : les zones agricoles sont très limitées sur la commune et ne présentent pas d'installations ou de constructions agricoles existantes. Cela reviendrait à interdire les nouvelles constructions nécessaires aux activités agricoles.</p>	<p>Néant</p>
<p>Les règlements des zones A et N ne mettent aucune disposition concernant les clôtures, ce qui veut dire que tout type et toute hauteur de clôtures sont autorisés. Certaines d'entre elles type murs, haies de thuyas etc. peuvent avoir des impacts assez importants sur le paysage (banalisation, rupture dans l'ouverture paysagère notamment en fond de vallée...) et l'environnement (artificialisation, fragmentation des espaces naturels...). Le type, la hauteur et la forme de la clôture, ainsi que les matériaux et les essences utilisés pourraient être choisis en cohérence avec le contexte. Le traitement des limites parcellaires devrait prendre en compte les vues sur le paysage lointain et sur des éléments paysagers et architecturaux structurants (fond de vallée/bâti...). Les effets du ruissellement et les corridors écologiques sont également à intégrer dans le choix du traitement. Des perméabilités visuelles et/ou physiques (percées visuelles, passages des petits animaux, etc.) seront donc à maintenir ponctuellement.</p>	<p>Les principes généraux de l'article QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE précise que « Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles sont conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé. ». Il laisse ainsi la possibilité à la commune de s'opposer à une clôture qui viendrait avoir un impact trop important sur le paysage et / ou l'environnement.</p> <p>Intégration de la remarque concernant les mares à ajouter et protéger : les règlements graphique et écrit approuvés intègrent la protection des mares au titre du L151-23 au même titre que les zones humides. Au regard de cette remarque, il s'est avéré que le règlement n'apportait pas de précisions sur les conditions de préservation des zones humides au titre du L151-23.</p>	<p>Modification du règlement écrit et du règlement graphique</p>

Observations des PPA	Décision de la collectivité / Réponse apportée	Modification du PLU (pièce)
<p>Enfin, les règlements écrits des zones agricole et naturelle indiquent la possibilité de créer des mares ce qui est effectivement intéressant d'un point de vue écologique. Mais il serait également pertinent d'ajouter que le comblement des mares est interdit.</p> <p>Les étangs sont bien reportés au règlement graphique mais il manque quelques mares réparties sur le village ou aux abords du bâti. Vous trouverez ces éléments en annexe 1. Il serait intéressant de les ajouter sous un même figuré bleu et de les intégrer sous une protection au titre du L151-23 du CU au même titre que le figuré « zones naturelles humides ».</p>	<p>Le règlement du PLU approuvé intègre donc à l'article 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions un paragraphe sur les dispositions pour la préservation des mares et zones humides</p>	
<p>Certaines imprécisions et inexactitudes rendent confuses la lecture du rapport de présentation. Par exemple, dans l'analyse sociodémographique, certains graphiques correspondent à la commune de Saint-Lambert des Bois et non de Milon-la-Chapelle (p.94 et 103).</p>	<p>Erreur matérielle. Correction du rapport de présentation en intégrant la remarque</p>	<p>Rapport de présentation</p>
<p>1 - Les parties « diagnostic » sur l'environnement, le paysage et le patrimoine auraient pu être approfondies. La faiblesse de ces parties de diagnostic peut mettre à mal la cohérence entre les documents constitutifs du PLU notamment avec le PADD. La commune a choisi d'axer son projet autour de la préservation des espaces naturels et des paysages, enjeux qui doivent être justifiés par l'analyse et les enseignements du diagnostic. Il conviendrait donc de conforter le diagnostic sur ces points afin de rendre plus cohérent et justifiable le projet de la commune.</p> <p>2 - Il est ainsi regrettable que, dans le cadre du diagnostic, l'analyse des enjeux sur les prairies, zones humides et l'ouverture des fonds de vallée soit peu évoquée.</p> <p>3 - Afin de compléter les analyses sur l'environnement et le paysage, les éléments du plan de Parc pourraient être repris comme les Sites de biodiversité Remarquable, les Zones d'Intérêt Ecologique à Conforter etc, de même que les éléments du Plan Paysage et Biodiversité de la Vallée de l'Yvette.</p>	<p>Le code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation soit proportionné aux enjeux. Les enjeux d'évolution de la commune ne nécessitent pas de développements supplémentaires. Les analyses concernant l'environnement, le paysage et le patrimoine font l'objet d'un examen détaillé.</p> <p>2 - L'analyse de la vallée et son enjeu d'ouverture est développée P.43 à 52 du diagnostic.</p> <p>3 - Le rapport de présentation de présentation du PLU approuvé a été complété en intégrant la remarque à partir des éléments nouveaux fournis par le Pnr HVC dans son avis.</p> <p>Les éléments à corriger (sur le SDAGE, la TVB, Forêt de protection, Massif boisé de plus de 100 hectares, etc.) ont été intégrés dans le rapport de présentation du PLU approuvé.</p>	<p>Rapport de présentation</p>
<p>La présentation du Parc et de la Charte serait à préciser. En effet, le rapport de compatibilité qui existe entre le PLU et la Charte du Parc pourrait être rappelé. La carte figurant en page 24 ne correspond pas au plan de Parc opposable. Il conviendrait donc de la remplacer par le plan au 1/50000eme.</p>	<p>Le rapport de compatibilité avec les orientations et dispositions de la Charte du Plan de Parc est bien rappelé P.24. La cartographie a été remplacée dans le diagnostic du PLU approuvé.</p>	<p>Rapport de présentation</p>
<p>Le PADD exprimé par la commune est de qualité et reprend bien les enjeux de la Charte du Parc.</p> <p>Un bémol cependant concerne l'axe 2.2 « Préserver et valoriser la vallée patrimoniale et écologique du Rhodon ». Il est mentionné le fait de vouloir « faire revivre les biefs associés ». Cette formulation pourrait laisser penser qu'un objectif général de remise en état (curage, remise en marche des ouvrages de répartition des eaux entre rivière et biefs...) est à promouvoir. Si ceci peut être ponctuellement un objectif particulier sur un secteur précis, il est contradictoire avec les enjeux de limiter au maximum la fragmentation des rivières par les ouvrages et de rétablir une meilleure continuité hydraulique, plus naturelle, des rivières et des cours d'eau.</p>	<p>Le règlement graphique et écrit ne mettent pas en œuvre de possibilité nouvelle de fragmentation des rivières par les ouvrages.</p>	<p>Néant</p>
<p>Des outils réglementaires ont été intégrés afin de répondre au projet de la commune : identification et protection d'éléments au titre du L .151-19 et 1.151-23 du Code de</p>	<p>Intégration des remarques. Le règlement graphique du PLU approuvé intègre les modifications suivantes :</p>	<p>Règlement graphique</p>

Observations des PPA	Décision de la collectivité / Réponse apportée	Modification du PLU (pièce)
<p>l'Urbanisme, identification et protection des secteurs écologiques sensibles par des sous-secteurs Ap et NP ... Ces outils ont permis une bonne prise en compte des enjeux soulignés dans le Plan de Parc.</p> <p>Voici, cependant, quelques ajustements à prendre en compte notamment afin de permettre la mise en place des projets d'ouverture de fond de vallées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'emprise de la Zone d'Intérêt Ecologique à Conforter (ZIEC) no 113 «Pelouse maigre et boisement calcicole de Champfaily » située sur le coteau boisé a vocation à être progressivement rouverte. Les travaux entrepris sur ce site par le Conseil Départemental des Yvelines, dans le cadre de sa politique Espace Naturel Sensible, pourraient concerner encore quelques secteurs à rouvrir. A ce titre, l'ensemble de cette emprise mériterait de ne pas être recouverte par un EBC. - Les Zones d'Intérêt Ecologique à Conforter (ZIEC) ont été intégrées soit en secteur AP, soit en Np. Cependant, le choix de répartition entre ces deux sous-secteurs n'est pas forcément compréhensible notamment en raison de leur usage et gestion. Par exemple, sur la ZIEC n° 112 « Zones Humides du Vivier, du moulin de la Machine et de la Ferme du Rhodon », il serait pertinent que les parcelles gérées par l'élevage / le pâturage ou la fauche soient en Ap et les parties forestières ou boisées au moins soient en Np. - Les étangs sont bien reportés au règlement graphique mais il manque quelques mares réparties sur le village ou aux abords du bâti. Vous trouverez ces éléments en annexe 1. Il serait intéressant de les ajouter sous un même figuré bleu et de les intégrer sous une protection au titre du L151-23 du CU au même titre que le figuré « zones naturelles humides ». - Certaines zones au sud de la commune (cf. annexe 2) sont inscrites en Np, sans EBC. Or, les enjeux de réouverture sur ce secteur à des fins de restauration de la continuité écologique des milieux ouverts de fond de vallée sont complètement assurés par les prairies pâturées situées sur la commune voisine de Chevreuse. Le recul de la limite du boisement de 100 ha en bordure de ces sites, identifiés en ZIEC au Plan de Parc, n'est pas forcément justifié. En effet, le bas du coteau situé sur la commune de Milon est bel et bien boisé même si ces boisements sont en zone humide. Ainsi, les enjeux de réouverture pourraient se limiter à la bande entre le chemin et le Rhodon. Il en est de même sur un autre secteur au centre de la Commune (cf. annexe 2). 	<ul style="list-style-type: none"> - Suppression des EBC sur l'emprise de la Zone d'Intérêt Ecologique à Conforter (ZIEC) no 113 «Pelouse maigre et boisement calcicole de Champfaily » située sur le coteau boisé. - Ajout d'EBC sur certaines zones au sud de la commune inscrites en Np. - Redéfinition des zones Ap et Np. 	
<p>En zone Ua, les constructions ne peuvent pas s'implanter à l'alignement de la rue et doivent observer un retrait de 3 mètres par rapport à la voie et emprise publique. Pourtant, les constructions existantes s'implantent en partie à l'alignement. Il serait donc intéressant d'ajouter des exceptions à la règle notamment en cas d'implantation de la construction par le pignon à la rue et/ou en cas de reconstruction ou d'extension.</p>	<p>L'ensemble de la zone Ua est déjà urbanisée sur le front de rue. Les quelques possibilités de densification concernent des parcelles où le bâti s'implante en retrait. Dans ce cas, le règlement prévoit que la continuité visuelle et physique du front bâti soit assurée par un mur de clôture plein dont les caractéristiques sont précisées.</p> <p>La commune ne donne pas suite à la remarque.</p>	Néant
<p>En page 22, dans le cadre du SAGE, la commune de Milon-la-Chapelle n'est pas concernée par le Ru de l'Ecosse Bouton mais par la Rivière du Rhodon.</p>	<p>Intégration des remarques : Modification du rapport de présentation / diagnostic territorial</p>	Rapport de présentation

Observations des PPA	Décision de la collectivité / Réponse apportée	Modification du PLU (pièce)
<p>Les données du SRCE sont peu reliées avec l'analyse de la trame Verte et Bleue. Or, l'analyse de la Trame Verte et Bleue est une déclinaison locale des enjeux d'ensemble repérés dans ce document régional. La carte des « espaces de biodiversité à relier » - page 30 - reprend la seule trame forestière et ne fait plus apparaître les éléments de continuité de milieux ouverts (prairies et zones humides) identifiés par le chapitre Trame Verte et Bleue. La légende sur les « points de fragilité » n'apparaît pas sur la carte. Il conviendrait donc de mieux reprendre l'ensemble des éléments afin de comprendre la richesse des milieux naturels de la commune.</p> <p>Sur l'ensemble des documents du PLU et plus particulièrement dans le diagnostic (p. 43), il est fait référence au Massif Forestier de Rambouillet. Or, ce Massif en tant que grande forêt domaniale ne vient pas réellement jusque sur la vallée du Rhodon. Les parties domaniales proches de la commune sont plus à relier à la forêt domaniale de Port-Royal. Celle-ci couvre les versants des vallées de la Mérantaise et du Rhodon, assez distants de la partie orientale du Massif de Rambouillet qui atteint l'amont de la vallée de l'Yvette. Aussi, dans le dossier de classement de la Forêt de Rambouillet, les boisements situés sur ce secteur, à l'est du Massif, ne sont pas considérés comme le cœur du Massif de Rambouillet. Par ailleurs, p.59, il semble qu'il y ait eu une confusion entre les massifs boisés de plus de 100 ha du SDRIF et la Forêt de Protection relative au massif de Rambouillet, qui ne touche donc pas la commune de Milon la chapelle.</p> <p>Dans l'analyse géologique de la commune, p.47, le titre n'est pas juste. La vallée n'est pas la résultante de l'érosion des grès qui ne constituent que quelques bancs dégagés par ce phénomène. La vallée est liée à l'entaille créée par érosion par la rivière du Rhodon, principalement dans la couche des sables de fontainebleau.</p> <p>En p.48 et 49, la photographie illustrant la problématique de l'enfrichement présente, en fait, un parc arboré. Celui-ci n'est pas lié au phénomène naturel de colonisation par la végétation arbustive puis arborée résultant de l'abandon des pratiques agropastorales sur ces fonds de vallée. Il conviendrait donc de choisir un cliché plus pédagogique.</p> <p>De même, d'autres vues sur le territoire de Milon pourraient être intégrées concernant les perspectives paysagères en fond de vallée.</p> <p>Enfin, la carte, p.67, indique uniquement les parcelles agricoles déclarées à la PAC et omet, de fait, les grandes entités de prairies permanentes non déclarées. Celles-ci ne sont pas utilisées par des exploitants agricoles mais par des particuliers ou des centres équestres pour l'élevage équin notamment. Il conviendrait donc de les ajouter permettant ainsi d'étayer et d'illustrer la synthèse du chapitre. En effet, il y a certes peu d'usage agricole, la SAU a effectivement régressé mais d'autres usages, notamment l'activité équine, ont permis le maintien d'un socle naturel de prairies très riche et l'ouverture des paysages. Cependant, il conviendrait de nuancer en évoquant la pression que cela crée sur les paysages (notamment accumulation de clôtures, de paddocks, de boxes,...) et sur la biodiversité (surpâturage).</p>		

Observations des PPA	Décision de la collectivité / Réponse apportée	Modification du PLU (pièce)
<p>Le règlement graphique a identifié des éléments patrimoniaux au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme, ce qui est un bon point pour le projet communal. Cependant, certaines précisions pourraient être apportées aux dispositions réglementaires.</p> <p>1 - En effet, il est évoqué que la démolition d'un élément bâti repéré est interdite excepté si son intérêt architectural est moindre. Or, si ce bâti est repéré, ses caractéristiques architecturales ont un intérêt certain. Il conviendrait donc de revoir cette formulation.</p> <p>2 - Il est également évoqué la possibilité de réhabilitation permettant certaines évolutions, il serait également pertinent de parler de restauration sur le bâti ancien repéré.</p> <p>3 - Le bâti repéré a été classé selon trois types architecturaux, dont les caractéristiques ont été décrites dans le règlement. Ces définitions appellent quelques remarques : pour les maisons rurales, il conviendrait de remplacer les termes d' « absence de cachet des façades » par l'absence de sophistication des façades, les maisons de bourg sont marquées par une régularité et une symétrie plus présentes, les villas sont implantées en milieu de parcelle et mises en scène par le portail et jardin associé.</p> <p>4 - Ces types architecturaux pourraient être complétés par les moulins, qui sont repérés mais qui disposent de caractéristiques spécifiques avec du bâti associé à des traces et ouvrages hydrauliques et techniques, ainsi que par les fermes patrimoniales qui ont un vocabulaire agricole particulier. Trois fermes intéressantes ont d'ailleurs été repérées dans l'inventaire des fermes patrimoniales du Parc : la ferme du Château, la ferme rue de Chevreuse et la ferme du Moulin de la Mare.</p> <p>5 - Il serait, d'ailleurs, intéressant de mettre en avant aussi bien dans le rapport de présentation que dans l'OAP que les moulins ont forgé le paysage hydraulique de Milon-la-Chapelle et ainsi d'évoquer plus finement leur particularité.</p>	<p>1 – Le règlement précise : Une exception pourra néanmoins être autorisée pour des bâtiments <u>ou parties de bâtiments</u> présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre. Certaines parties de bâtiment peuvent en effet avoir un intérêt moindre mais être distinguées avec l'ensemble du bâtiment. Une exception pourra alors être réalisée dans ce cas. Pas de modification</p> <p>2 - La réhabilitation est prise en compte au travers des dispositions relatives aux « interventions sur le bâti repéré » et aux « travaux ».</p> <p>3 - Intégration des remarques : Modification du règlement écrit comme suit :</p> <p>« • Les maisons rurales (...) L'absence d'étage carré ou de comble, de régularité dans les ouvertures, <u>de sophistication des façades.</u></p> <p>• Les maisons de bourg, (...) sont marquées par une régularité <u>et une symétrie</u> plus présente (...).</p> <p>• Les villas et maisons de notable, (...) Elles sont également souvent associées à des portails architecturés, colorés et pittoresques <u>qui les mettent en scène.</u></p> <p>La remarque sur les jardins des villas n'est pas prise en compte dans cet article qui se concentre sur la qualité architecturale du bâti repéré.</p> <p>4 – Les moulins et les fermes ne sont pas distingués au travers d'un type spécifique. Ces typologies s'appliquent à l'environnement bâti de la zone UA. En zone A et N où ils sont situés, le règlement est plus général et ne nécessite pas la distinction de typologies bâties.</p> <p>5 – Le rapport de présentation évoque les moulins dans leur dimension patrimoniale et comment ils ont forgé le paysage hydraulique P.51, 114 notamment.</p>	Rapport de présentation
Avis du Conseil Régional d'Ile-de-France – 24 mars 2017		
<p>Le projet de PLU ne prévoit aucune extension urbaine et privilégie un développement urbain « à enveloppe constante » (5 parcelles identifiées représentent un « potentiel de densification » mobilisable), ce qui est en phase avec les orientations du schéma directeur.</p> <p>Le projet de PLU préserve l'intégrité de l'espace vert et de loisirs (domaine du château de Vert-Coeur) inscrit sur la carte de destination générale des territoires.</p> <p>De même, on note une bonne reprise des dispositions de protection des nombreux espaces naturels de la commune (ZNIEFF, protections inscrites au Plan de Parc du PNR etc.), en particulier les espaces en eau et les zones humides (ruisseau du Rhodon et différentes mares et mouillères inscrites dans le SRCE).</p>	Néant	Néant
<p>La commune est située sur la forêt de la Madeleine, inscrite au SRCE comme un des principaux corridors écologiques de la sous-trame arborée à préserver. Ce dernier comprend également 2 secteurs sensibles : une lisière agricole du boisement de plus de 100 hectares et une « coupure des réservoirs de biodiversité par des</p>	Ces secteurs sont classés en zone Np, N, A ou Ap, dont le règlement limite très fortement la constructibilité. Par ailleurs, aucun nouveau développement n'est prévu sur la RD91.	Néant

Observations des PPA	Décision de la collectivité / Réponse apportée	Modification du PLU (pièce)
<p>infrastructures majeures ou importantes » (ici la RD 91). Le projet de PLU gagnerait à préciser les mesures de préservation à même de répondre à ces secteurs.</p> <p>Plus encore, le projet de PLU ne localise pas la ligne des 50 mètres protégeant le massif boisé de plus de 100 hectares inscrit au SDRIF.</p>	<p>Intégration de la remarque :</p> <p>La commune s'est appuyée sur la limite du Massif boisé de plus de 100 hectares du SDRIF annexée au Porteur à connaissance de l'Etat pour la définition de la lisière inscrite sur le règlement graphique du PLU. Deux types de modification ont été effectués sur la lisière :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Son calage sur les limites cadastrales. - Son recul en bordure des parties de la commune qui se sont enrichies et ne constituent pas le Massif boisé de plus de 100 hectares dans la vallée. <p>La version approuvée du PLU fait apparaître la bande de 50m de protection de la lisière, en dehors des sites urbains constitués.</p> <p>La version approuvée du PLU détoure les EBC sur les voies, routes et chemins</p> <p>Suite aux remarques formulées par le PNR, les EBC évoluent également dans ce sens :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suppression des EBC sur l'emprise de la Zone d'Intérêt Ecologique à Conforter (ZIEC) no 113 «Pelouse maigre et boisement calcicole de Champfailly » située sur le coteau boisé a vocation à être progressivement ouverte : les travaux entrepris sur ce site par le Conseil Départemental des Yvelines, dans le cadre de sa politique Espace Naturel Sensible, pourraient concerner encore quelques secteurs à rouvrir. - Ajout d'EBC sur certaines zones au sud de la commune inscrites en Np. 	<p>Règlement graphique</p>
<p>Au regard de l'habitat diffus, implanté dans la lisière de la forêt de la Madeleine, les droits à construire prévus en zone N pourraient être mieux encadrés et certains sites urbains constitués identifiés afin d'assurer la compatibilité avec le document.</p>	<p>Compte-tenu des remarques faites à l'enquête publique et des échanges qui ont eu lieu suite à la consultation des PPA lors d'une réunion le 22 septembre 2017, le règlement sera modifié pour limiter les extensions en zone A et N à 30 % de la surface de plancher existante, avec un maximum de 80 m² de surface de plancher.</p> <p>Cependant, la commune ne souhaite pas suivre la doctrine de la CDPENAF et ne limite pas les possibilités d'extension à 200 m² maximum (existant + extension) de surface de plancher totale après travaux.</p> <p><i>Contenu des échanges lors de la réunion d'échange avec les personnes publiques associées (Compte-rendu annexé au présent tableau de réponse aux avis et à l'enquête publique), suite à la période de consultation du PLU arrêté :</i></p> <p>Les personnes présentes valident la proposition de faire évoluer la règle en limitant les extensions à 30 % de la surface de plancher existante, avec un maximum de 80 m² de surface de plancher.</p> <p>Concernant le secteur de l'arpent froid (Les Buissons), la commune réitère son souhait de ne pas renforcer ce secteur au vu des contraintes physiques (relief) et de faible desserte par les réseaux, notamment la difficulté d'accès (voirie limitée). Ce secteur, malgré la présence plus importante d'habitation, n'est pas à distinguer du reste de la zone Naturelle.</p> <p>Les zones naturelles sont déjà distinguées entre une zone N générale et une zone Ns prenant en compte de façon plus prégnante les enjeux écologiques en limitant encore plu fortement la constructibilité de ces secteurs.</p>	<p>Règlement écrit</p>

Observations des PPA	Décision de la collectivité / Réponse apportée	Modification du PLU (pièce)
A la mesure de cette commune rurale et en cohérence avec le schéma directeur, le projet de PLU affirme la volonté de maintenir les activités économiques existantes, notamment agricoles et touristiques.	Néant	Néant
Le projet de PLU prévoit des emplacements réservés pour l'aménagement de circulations actives (piétonnes et cyclables) reliant les chemins existants de la commune et la reliant aux territoires voisins (chemin Jean Racine, sentier de randonnée PNR etc.). Il s'inscrit dans la cohérence des actions conduites par la Communauté de commune de la Haute Vallée de Chevreuse en matière d'éco-mobilité (bornes de recharges pour le stationnement pour véhicules électriques etc.). Ces dispositions sont cohérentes avec le SDRIF et le PDUIF	Néant	Néant
En situation de décroissance démographique depuis une quinzaine d'années, les perspectives démographiques retenues par le projet de PLU visent le maintien de la population actuelle à l'horizon 2025. Pour ce faire, il est prévu la construction de 7 à 9 logements neufs sur cette période. Si cet effort est de nature à inverser les tendances actuelles, le projet de PLU gagnerait à réévaluer le nombre de logements afin de contribuer davantage à l'effort de construction régional.	La commune n'a pas le souhait d'amorcer un nouvel accueil démographique mais bien d'assurer le maintien de la population, à enveloppe urbaine constante, tel que le présente le Projet d'aménagement et de développement durables de la commune. La commune n'est pas un secteur stratégique pour contribuer à l'effort de construction régional. Elle n'est d'ailleurs pas concernée par l'article 23 de la loi relative au Grand Paris concernant la territorialisation des objectifs en logement (TOL). Au sein du SDRIF, la commune est distinguée comme une commune rurale et ne dispose pas des services, équipements et réseaux suffisants pour assurer la croissance de sa population. La commune ne donne pas suite à la remarque.	Néant
Avis du Conseil départemental des Yvelines – 03 mars 2017		
Le PADD mentionne la perspective d'une construction de 6 à 8 logements sur la durée de vie du PLU. Or l'OAP 2 en zone urbaine ne prévoit que deux à trois logements, avec une densité de l'ordre de 20 logements/ ha. Si cette densité ne peut être considérée comme particulièrement faible, l'effort communal d'optimisation du foncier nouvellement mobilisé pourrait cependant être quelque peu renforcé, au regard de sa rareté dans un contexte environnemental très qualitatif et particulièrement protecteur. Le Département recommande par conséquent d'envisager un ou deux logements supplémentaires sur le site des Buissons, qui jouxte des espaces naturels, un projet de quatre ou cinq logements (maximum) paraissant au demeurant susceptible de s'insérer dans ce secteur correctement dans la morphologie rurale du bâti. Par ailleurs, pour une visibilité accrue du projet communal, le Département suggère de préciser dans l'OAP l'ensemble des quelques secteurs de densification envisagés par mobilisation du foncier disponible dans le tissu urbain.	Les densités de la Charte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse sont des densités nettes qui ne comprennent que le bâti sur sa parcelle. Les densités affichées par l'OAP sont des densités brutes qui comprennent les espaces nécessaires à l'aménagement du site (voiries, stationnements, espaces publics). En concertation avec le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, 20% de la densité nette sont donc retranchés pour obtenir une densité brute. Cette distinction et ces définitions seront précisées dans l'OAP.	OAP
Le Département recommande que la commune prenne l'attache de ses services (Direction des Mobilités, Service territorial Centre et Sud, Monsieur Didier Méheut, dmeheut@yvelines.fr, 01.34.57.32.49) en cas de projets locaux impactant des routes départementales ou des continuités de circulations douces. Ceux-ci devront faire l'objet d'une concertation suffisamment en amont dans la perspective de leur réalisation. Sont notamment concernés : - les Interfaces entre le réseau départemental (RD 46 et 51) et les projets de valorisation des chemins récréatifs et touristiques (pages 7, 18 et 21 du PADD),	La commune prend note de la recommandation	Néant

Observations des PPA	Décision de la collectivité / Réponse apportée	Modification du PLU (pièce)
- les projets de préservation des cônes de vue depuis la RD 46 (page 12 des OAP)		
Réserve sur les pièces du PLU Le PLU arrêté tel qu'adressé au Département pour avis ne contient pas le règlement graphique (plan de zonage). Le Département doit disposer d'un dossier complet pour émettre son avis.	Erreur matérielle lors de l'envoi des documents à la consultation des PPA	Néant
Par lettre citée en référence, vous sollicitez mon avis sur le dossier de projet du PLU de la commune de Milon-la-Chapelle. Notre contribution sera intégrée à l'avis global rendu par le service instructeur.	Néant	Néant
J'accuse réception de votre courrier en date du 9 décembre 2016 concernant l'objet référence en marge. Je n'ai pas d'observation particulière à formuler sur ce dossier, ne doutant pas de vos capacités à défendre les projets de votre collectivité.	Néant	Néant

2. Analyse des remarques faites à l'enquête publique et réponses de la collectivité

Observations du Public et rapport du Commissaire enquêteur	Décision de la collectivité / Réponse apportée	Modification du PLU (pièce)	Modification du PLU (contenu)
<p>Hameau de beauregard</p> <p>Constata 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.</p> <p>Estime que le hameau de Beauregard n'a pas une destination agricole et qu'une densification mesurée (1 à 2 maisons) pourrait-être envisagée.</p>	<p>Intégration de la remarque. Le règlement graphique du PLU approuvé intègre un STECAL sur le hameau de Beauregard, au travers de la zone Nh. Le règlement associé à la zone prévoit 200 m² surface de plancher et 140 m² d'emprise au sol pour les constructions nouvelles. La hauteur des constructions est limitée à 6.5m au faîtage par rapport au terrain naturel. Les toitures ne sont pas réglementées.</p> <p>Le PADD du PLU approuvé est également modifié pour tenir compte de cette évolution.</p> <p><i>Contenu des échanges lors de la réunion d'échange avec les personnes publiques associées (Compte-rendu annexé au présent tableau de réponse aux avis et à l'enquête publique), suite à la période de consultation du PLU arrêté :</i></p> <p>Le projet prévoit le classement en zone N du hameau de Beauregard. Il est exprimé dans l'enquête un souhait de construire 1 ou 2 maisons sur ce secteur. Ce hameau est constitué de 9 logements.</p> <p>Mme RESTOUX-CORDES [DDT78] précise qu'il y a beaucoup de restrictions sur ce secteur car il est identifié comme agricole au PNR, il est concerné par la protection des 50 m depuis la lisière, il y a un soupçon de zone humide avec la présence de l'étang et il ne peut pas être considéré comme un site urbain constitué.</p> <p>Activités agricoles et zone humide</p> <p>M. PELLETIER et M. HAMON [Mairie de Milon-la-Chapelle] précisent qu'il n'y a plus d'activité agricole sur ce hameau. De plus, il n'y a pas de zone humide sur ce secteur placé sur le plateau. La mare représentée sur le plan résulte d'une ancienne carrière d'extraction de meulière.</p> <p>Mme RESTOUX-CORDES [DDT78] : Il serait préférable de le vérifier.</p> <p>Mme BUREAU : Le site ne présente pas les caractéristiques pouvant soupçonner une zone humide.</p> <p>> Opportunité d'un STECAL</p> <p>Mme RESTOUX-CORDES [DDT78] : la délimitation de STECAL est exceptionnelle et généralement pas pour la construction d'habitations.</p> <p>Mme BUREAU informe que par rapport à la charte et au parc, en commission restreinte, les élus ne se sont pas opposés à la construction d'une habitation sur Beauregard. Ils seront en revanche vigilants sur l'implantation de la construction, il faudra gérer au mieux son intégration dans le site, et réfléchir à une construction écologique.</p> <p>Mme RESTOUX-CORDES [DDT78] : la délimitation d'un STECAL n'est pas appropriée. Sous RNU, le préfet ne considérera pas ce secteur comme un espace urbanisé, donc cela ne sera pas possible non plus.</p> <p>De plus, il serait politiquement difficile d'inscrire un STECAL à Beauregard par rapport au secteur de l'Arpent Froid, qui reste en zone N et où seules les extensions et annexes sont possibles.</p> <p>M. HAMON et M. PELLETIER [Mairie de Milon-la-Chapelle] précisent qu'il n'y a eu aucune remarque des habitants d'Arpent Froid lors de l'enquête, ils sont contents que leur secteur</p>	<p>PADD Règlement écrit Règlement graphique</p>	<p>Nouvel article 1.2 de la zone N :</p> <p>En secteur Nh uniquement :</p> <p>Sont seules autorisées les nouvelles constructions sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'être limitée à une nouvelle construction par unité foncière à la date d'approbation du PLU, limitée à 200m² de surface de plancher et 140m² d'emprise au sol - De respecter une hauteur maximale au faîtage par rapport au terrain naturel de 6,5 mètres. - De respecter les autres dispositions du règlement de la zone N

	<p>soit en zone N car ils ne souhaitent pas une densification de ce quartier. De plus cela se justifie au regard de l'assainissement. Les études ont montré qu'autoriser les constructions sur ce secteur pourrait amener près de 70 maisons supplémentaires. Or, Milon est en assainissement autonome, il faut garder des surfaces pour l'épandage.</p> <p>Mme RESTOUX-CORDES [DDT78] : Cette justification est à préciser dans le rapport de présentation.</p> <p>M. HAMON [Mairie de Milon-la-Chapelle] : Si le projet de PLU n'évolue pas, la personne qui porte le projet de construction devra implanter son projet sous forme d'extension à sa construction existante, ce qui dénaturerait le bâti, car il s'agit d'un vieux corps de ferme.</p> <p>Mme BUREAU [PNR] confirme qu'il serait préférable, au vu du site, que la construction puisse s'intégrer dans la pente, contre une butte existante, plutôt qu'en extension, ce qui dénaturerait le bâti.</p> <p>Mme VAULAY [Cittànova] interroge les services de l'Etat pour savoir si l'intérêt patrimonial peut être une justification de la délimitation d'un STECAL sur ce secteur. Dans ce cas le STECAL permettrait une construction nouvelle, mais limiterait plus fortement la construction en extension du bâti d'intérêt.</p> <p>Mme RESTOUX-CORDES [DDT78] : Dans tous les cas, il y aura toujours le problème de la protection de la lisière.</p> <p>M. MARQUET et Mme RESTOUX-CORDES [DDT78] : Si la délimitation de la lisière évolue, la délimitation d'un STECAL serait la seule possibilité d'autoriser une construction sur ce secteur, cependant, cela reste problématique. Il faudra que ce soit fortement justifié.</p>		
Evolution du bâti en zones A et N			
<p>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).</p>	<p>Compte-tenu des remarques faites à l'enquête publique et des échanges qui ont eu lieu suite à la consultation des PPA lors d'une réunion le 22 septembre 2017, le règlement sera modifié pour limiter les extensions en zone A et N à 30 % de la surface de plancher existante, avec un maximum de 80 m² de surface de plancher.</p>	Règlement écrit	Cf. précédemment
<p>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.</p>	<p>Cependant, la commune ne souhaite pas suivre la doctrine de la CDPENAF et ne limite pas les possibilités d'extension à 200 m² maximum (existant + extension) de surface de plancher totale après travaux.</p> <p><i>Contenu des échanges lors de la réunion d'échange avec les personnes publiques associées (Compte-rendu annexé au présent tableau de réponse aux avis et à l'enquête publique), suite à la période de consultation du PLU arrêté :</i></p>		
<p>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 ou 2 maisons existent (1 grande et 1 petite) de pouvoir développer sensiblement la petite habitation.</p>	<p>Les personnes présentes valident la proposition de faire évoluer la règle en limitant les extensions à 30 % de la surface de plancher existante, avec un maximum de 80 m² de surface de plancher.</p>		
<p>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).</p>			
EBC et fond de plan			

<p>Souhaite que dans la parcelle n0123 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</p>	<p>Le PLU doit reprendre comme fond de plan la base cadastrale issue des données DGFIP. Le PLU approuvé est présenté sur l'édition 2018 du cadastre (octobre). Si une construction n'est pas connue des services du Ministère des finances publiques, elle n'apparaîtra pas sur le fond de plan cadastral qui est utilisée pour établir le règlement graphique du PLU.</p> <p>La parcelle n°0123 est concernée par un EBC situé dans le Massif boisé de plus de 100 hectares protégé au titre du SDRIF, comme demandé par les Personnes publiques associées (Cf. réponses aux avis des PPA). Cet EBC ne pourra être déclassé.</p> <p>La commune ne peut pas donner suite à ces remarques.</p>	Néant	Néant
Emplacement réservé			
<p>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.</p>	<p>L'emplacement réservé n°7, qui prévoit 7 m d'emprise doit être suffisant pour le projet. Si cela n'était cependant pas le cas, la création de chemins est autorisée dans le règlement des zones Np et N du règlement écrit.</p> <p><i>Contenu des échanges lors de la réunion d'échange avec les personnes publiques associées (Compte-rendu annexé au présent tableau de réponse aux avis et à l'enquête publique), suite à la période de consultation du PLU arrêté :</i></p> <p>La commune propose de préciser le règlement, en citant expressément la possibilité de créer des chemins en zones N et Np.</p> <p>M. MARQUET [DDT78] ajoute qu'il faut également préciser l'emprise du chemin, en incluant les bas-côtés, ce qui fait a minima 5 m.</p> <p>Mme VAULAY [Cittànova] : Cela avait été précisé dans la liste des emplacements réservés, il y est indiqué 7m d'emprise.</p>	Néant	Cf. colonne « réponses de la collectivité »
Cônes de vue			
<p>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.</p>	<p>Le règlement écrit du PLU arrêté et approuvé précise bien que dans les secteurs identifiés sur le document graphique comme cônes de vue et espaces ouverts à préserver au titre du L151-19 du CU, tous travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site sont soumis à minima à déclaration préalable.</p> <p>La transformation ou la démolition d'éléments existants du site pourront être refusées si elles conduisent à altérer significativement son caractère ouvert et paysager.</p> <p>Les constructions nouvelles de toute nature y sont interdites.</p> <p>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 justifiés au regard de leur nécessité.</p>	Néant	Néant
Erreur matérielle			
<p>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).</p>	Erreur matérielle	Règlement graphique	
Fondation Anne de Gaulle			

<p>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.</p> <p>Actuellement le site est en zone N, et positionné dans la zone des 50 mètres d'une surface boisée de plus de 100 hectares.</p> <p>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.</p> <p>Il demande donc la création d'un sous zonage, reprenant 3 critères.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Intégration de la remarque. Le règlement graphique du PLU approuvé intègre un STECAL sur La Fondation Vert-Cœur, au travers de la zone Ne. Le règlement associé à la zone prévoit 750 m² de surface de plancher nouvelle constructible en extension mais pas de possibilité de construction nouvelle.</p> <p>La hauteur des extensions est limitée à 4 mètres. Les toits terrasse végétalisés sont autorisés.</p> <p><i>Contenu des échanges lors de la réunion avec les personnes publiques associées (Compte-rendu annexé au présent tableau de réponse aux avis et à l'enquête publique), suite à la période de consultation du PLU arrêté:</i></p> <p>Mme RESTOUX-CORDES [DDT78] : La délimitation d'un STECAL sur Vert-Cœur serait complètement approprié, en le bordant le secteur à l'extension prévue. Il s'agit d'un bâtiment d'intérêt général, qui a un besoin de mise aux normes. On est bien ici dans un caractère exceptionnel de la délimitation. Concernant la protection de la lisière (50m), cette protection induit normalement une inconstructibilité. Cependant, il s'agit de pouvoir faire évoluer le bâti existant, et d'autoriser notamment les extensions lorsqu'elles sont nécessaires.</p> <p>M. PELLETIER : Il n'est pas explicable aux gens d'autoriser 800 m², alors qu'eux sont limités à 80 m².</p> <p>Mme RESTOUX-CORDES [DDT78] : L'enjeu est très différent, il s'agit d'une association d'utilité publique, et donc d'un projet d'intérêt général. Par ailleurs, son projet augmente de 35 % sa surface, ce qui reste une extension mesurée. La mise aux normes est nécessaire. L'extension proposée revêt une architecture type orangerie qui s'intègre bien à l'environnement.</p> <p>M. PELLETIER et M. HAMON [mairie de Milon-la-Chapelle] soulèvent les problématiques de desserte, notamment la fréquentation de la voie communale par des camions, ce qui pose des problèmes d'entretien et surtout de sécurité. Il n'est pas souhaitable d'autoriser l'extension et que par la suite la commune doivent investir pour refaire la route. Par ailleurs, il semble que la fondation porte à long terme un projet de diversification, en s'orientant vers une structure plus médicalisée, ce qui risque d'engendrer des besoins croissants.</p> <p>Mme RESTOUX-CORDES [DDT78] : Les problématiques de desserte existent déjà.</p> <p>M. MARQUET [DDT78] : On ne peut pas justifier la délimitation d'un STECAL en disant qu'il y a déjà des camions.</p> <p>La question des infrastructures doit être abordée avec eux. La commune peut profiter du délai avant approbation pour les rencontrer et préciser les choses, notamment d'un point de vue financier. La commune indique que ce n'est pas qu'une question financière, mais aussi technique. Il semble impossible d'adapter la voie communale pour le passage de camions.</p> <p>Mme RESTOUX-CORDES [DDT78] : Les services de l'Etat ont apporté une réponse d'urbanisme, lié au PLU, les questions de gestion de la voirie n'entrent pas en compte dans cette réponse. Par ailleurs, l'organisation de la desserte pourra être précisée dans le règlement du STECAL. Le problème est que s'il n'y a pas de possibilité de mise aux normes, la fondation pourrait partir.</p> <p>Mme BUREAU [PNR] : Il y aussi l'intérêt général de la commune à prendre en compte, pas que l'intérêt général de la fondation.</p> <p>Mme VAULAY [Cittànova] s'interroge sur l'opportunité de délimiter un STECAL si le site n'a pas une capacité d'accueil adaptée : problème de la desserte, sensibilité liée à la protection des massifs. Ne serait-il pas préférable que la structure d'hébergement déménage sur un site plus adapté à leur souhait d'évolution ? La question de la desserte et de la capacité d'accueil est bien une question d'urbanisme.</p> <p>M. HAMON [mairie de Milon-la-Chapelle] indique qu'il serait en effet préférable que la fondation installe son siège social à Vert-Cœur, avec des bureaux, et que la commune, avec les communes</p>	<p>PADD Règlement graphique Règlement écrit</p>	<p>Cf. précédemment</p>
---	---	--	--------------------------------

voisines, l'aident à trouver un nouvel emplacement plus adapté, où elle pourrait construire de nouveaux locaux d'hébergement aux normes.

Mme VAULAY [Cittànova] précise qu'en ce sens, la possibilité de changement de destination va être élargie pour leurs locaux, pour y autoriser hébergements et bureaux. Cette proposition est validée.

M HAMON [mairie de Milon-la-Chapelle] se questionne sur la suite si la commune autorise cette extension. Si les besoins sont plus importants dans quelques années, ils souhaiteront à nouveau faire une extension, et il sera difficile d'aller contre au vu de l'investissement déjà opéré.

Mme RESTOUX-CORDES [DDT78] : Dans tous les cas, la commune restera décisionnaire, notamment si un futur besoin nécessite une déclaration de projet.

M. HAMON [mairie de Milon-la-Chapelle] : Mais les services de l'Etat soutiendront le projet.