



**PLAN LOCAL D'URBANISME
DE SAINT-YON
[DÉPARTEMENT D'ESSONNE]**

**LES ANNEXES ADMINISTRATIVES DU P.L.U.
(LES PIÈCES 7-[N])**



**PLAN LOCAL D'URBANISME
DE SAINT-YON
[DÉPARTEMENT D'ESSONNE]**

**LA DÉLIBÉRATION DE PRESCRIPTION
[LA PIÈCE 7-1]**

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DATE DE CONVOCATION 21.5.2010	
DATE D’AFFICHAGE 21.5.2010	
Nombre de Conseillers	
En exercice	15
Présents	12
Votants	14
OBJET : 1/ Délibération engageant la transformation du plan d’occupation des sols (POS) en plan local d’urbanisme (PLU))	
Acte rendu exécutoire après dépôt en Sous-Préfecture le : et publication ou notification le : <i>29 juin 2010</i>	
Le maire Alexandre TOUZET	

L’an deux mil dix, le vingt sept mai à dix neuf heures, le Conseil municipal, légalement convoqué, s’est réuni dans la salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Alexandre TOUZET, Maire.

Etaient présents : Mmes DEROUBAIX, LEMPEREUR, RAYNAL, Melle TRUCHOT, MM. BARRE, CAVÉ, FICHOT, FORTUNEL, LANGUILLAT, LASNE, SAURAT formant la majorité des membres en exercice.

Etaient absentes, excusées : Mme PLAISANCE
Mme KROURI (pouvoir à Mme LEMPEREUR).
Mme CLABAULT-COSTIL (pouvoir à M. SAURAT)

Monsieur BARRE a été élu secrétaire.

Monsieur le maire informe le conseil municipal que les dispositions de la loi du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l’Etat ainsi que celles des articles 4 123-15 à R 123-25 du Code de l’urbanisme, transfèrent aux communes les compétences en matière d’urbanisme. Il revient donc à la commune de décider de l’élaboration d’un plan local d’urbanisme (PLU).

Il présente l’intérêt pour la commune de se doter d’un plan local d’urbanisme. Il importe que la commune réfléchisse sur ses orientations en matière d’urbanisme, d’aménagement et de développement durable. Il apparaît nécessaire de définir clairement l’affectation des sols et d’organiser l’espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune. Après avoir entendu l’exposé du maire, Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide :

1°) de prescrire l’élaboration d’un plan local d’urbanisme (PLU) sur l’ensemble du territoire communal conformément aux articles L 123-1 et suivants, R 123-1 et suivants du Code de l’urbanisme et ce en vue de :

- . prendre en compte les objectifs fixés dans le cadre communautaire (programme local de l’habitat, plan local de déplacements,...) ou régional (schéma directeur de la Région Ile de France,...),

- . traduire dans les règles d’utilisation des sols les objectifs établis dans le pré-diagnostic de l’agenda 21 de la commune et dans les documents en cours d’élaboration concernant cet agenda 21,

- . protéger, dans le cadre de ces objectifs, les espaces naturels remarquables (Vallée de la Renarde),

- . conforter, dans le cadre de ces objectifs, le centre bourg de Saint-Yon,

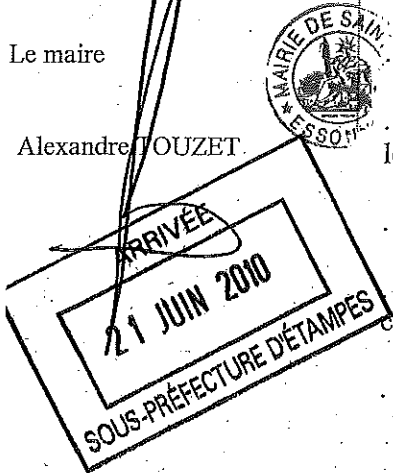
- . identifier un écoquartier permettant une évolution raisonnable de la population dans une logique de développement durable,

- . prévoir une offre de logements diversifiés notamment pour les jeunes et les personnes âgées,

- . valoriser les lotissements en améliorant les liaisons notamment vers le centre-bourg et en comblant les dents creuses,

- . inciter l’implantation d’activités compatibles avec le caractère rural de la commune.

2°) de charger la commission municipale d’urbanisme, composée comme suit :
Monsieur Alexandre TOUZET, président,



- . Monsieur Patrick CAVÉ, adjoint
- . Monsieur Jean-Claude LANGUILLAT, adjoint,
- . Madame Edith DEROUBAIX, conseillère municipale,
- . Monsieur Bernard FORTUNEL, conseiller municipal,
- . Monsieur Joël FICHOT, conseiller municipal.
- . Madame Cécile CLABAULT-COSTIL, conseillère municipale

du suivi de l'étude du plan local d'urbanisme,

3°) de mener la procédure selon le cadre défini par les articles L 123-7 à L 123-10, R 123-16 du Code de l'urbanisme en ce qui concerne l'association et la consultation des diverses personnes publiques,

4°) de fixer les modalités de concertation prévues par les articles L 123-6 et L 300-2 du Code de l'urbanisme de la façon suivante,

- organisation de deux réunions publiques,
- mise à disposition d'un registre en mairie pour recueillir les remarques,
- publication de deux articles sur format papier (journal municipal, ...),

5°) de donner autorisation au maire pour signer toute convention qui serait nécessaire à la mise à disposition des services de l'Etat,

6°) que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à l'étude du Plan local d'urbanisme seront inscrits au budget de l'exercice 2010,

Conformément à l'article L 123-6 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- . à Monsieur le Préfet,
- . à Messieurs les Présidents du Conseil régional d'Ile de France et du Conseil général de l'Essonne,
- . à Messieurs les Présidents de la Chambre de commerce et d'industrie, de la Chambre de métiers et de la Chambre d'agriculture,
- . au représentant de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports (STIF),
- . aux maires des communes limitrophes, aux présidents des E.P.C.I. voisins, compétents en matière de P.L.U.,
- . au président de l'établissement public de coopération intercommunale gestionnaire du SCOT (SIEP - SECAM),
- . aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés (Communauté de communes de l'Arpajonnais)

Conformément à l'article R 123-25 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans le journal Le Républicain diffusé dans le département.

Saint-Yon, le 15 juin 2010

Pour extrait conforme,

Le Maire,

Alexandre TOUZET



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DATE DE CONVOCATION
27.01.2017

L'an deux mil dix-sept, le deux février, à vingt heures trente, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni dans la salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Alexandre TOUZET, Maire.

Etaient présents : Mmes Aline BOURILLON, Édith DEROUBAIX, Béatrice GIRAUD et Catherine LEMPEREUR,
MM. Pierre CELLIER, Bernard FORTUNEL, Touty GOMIS, Jean-Pierre JAMMOT et Jean-Claude LANGUILLAT.

Absent excusé :
Mme Pascale TRUCHOT-TOUZET (pouvoir à Catherine LEMPEREUR)
M. Benoit CHOTIN (pouvoir à Jean-Claude LANGUILLAT)

Mme DEROUBAIX a été élu secrétaire.

VI - TRANSFERT DE LA COMPETENCE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLU)

Cette délibération annule et remplace la délibération prise le 25 novembre 2016.

Nous devons délibérer sur cet éventuel transfert de compétence entre le 26 décembre 2016 et le 26 mars 2017.

Le Maire donne la parole à Mme DEROUBAIX qui rappelle que la loi ALUR (2014-366 du 24.3.2014) a prévu à son article 136 le transfert automatique de la compétence Plan local d'urbanisme (PLU) aux intercommunalités trois ans après la promulgation de la loi, sauf si un quart des communes représentant 20 % de la population s'y oppose dans un délai de trois mois précédant l'échéance et propose de délibérer à ce sujet.

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.5214-16,
VU le Code de l'urbanisme,
VU la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions,

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 portant accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR et notamment son article 136,

CONSIDERANT que la loi ALUR a prévu, dans son article 136, le transfert automatique de compétence Plan local d'urbanisme (PLU) aux intercommunalités trois ans après la promulgation de la loi sauf si un quart des communes représentant 20 % de la population s'y oppose dans un délai de trois mois précédent l'échéance,

CONSIDERANT que la compétence en matière de planification urbaine a été confiée aux communes lors de la grande loi de décentralisation de 1983 afin qu'elles deviennent maîtres du développement de leur territoire,

DATE D'AFFICHAGE
27.01.2017

Nombre de Conseillers

En exercice

12

Présents

10

Votants

12

**VI - TRANSFERT DE LA
COMPETENCE PLAN
LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
(PLU)**

ARRIVÉE

04 AVR. 2017

SOUS-PRÉFECTURE D'ÉTAMPES

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DATE DE CONVOCATION
27.01.2017

DATE D’AFFICHAGE
27.01.2017

Nombre de Conseillers

En exercice

12

Présents

10

Votants

12

**VI - TRANSFERT DE LA
COMPETENCE PLAN
LOCAL D’URBANISME
INTERCOMMUNAL
(PLU)**

Acte rendu exécutoire après
dépôt en Sous-Préfecture

le : *04/04/2017*

et publication ou notification
le : *04/04/2017*

Le Maire



CONSIDERANT que l’échelon communal reste le plus pertinent pour déterminer précisément les règles d’occupations du sol et déterminer un projet urbain répondant aux attentes des habitants, au contraire du SCOT qui est un projet stratégique d’aménagement et de développement à l’échelle du bassin de vie de l’intercommunalité,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l’unanimité :

- Décide de maintenir la compétence communale en matière de Plan local d’urbanisme (PLU),
- S’engage à informer la Communauté de communes Entre Juine et Renarde de cette décision.

Pour extrait conforme,

A SAINT-YON,
le 30 Mars 2017

Le Maire,
Alexandre TOUZET





**PLAN LOCAL D'URBANISME
DE SAINT-YON
[DÉPARTEMENT D'ESSONNE]**

**LE PORTÉ À CONNAISSANCE
[LA PIÈCE 7-2]**

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE

SAINT-YON

"PORTER À CONNAISSANCE"

E3 MAR. 2011

SOMMAIRE

A - LES ELEMENTS A PORTEE JURIDIQUE CERTAINE

A.1. Les prescriptions nationales.....	1
A.2. Les principes généraux applicables en matière d'aménagement et d'urbanisme.....	2
A.2.1. L'article L.110 du code de l'urbanisme.....	2
A.2.2. L'article L.121-1 du code de l'urbanisme.....	2
A.3. Les prescriptions applicables au territoire communal en terme de compatibilité.....	3
A.3.1. Le SDRIF (Schéma directeur de la région Ile de France)	3
A.3.2. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).....	5
A.3.3. Le plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF).....	6
A.3.4. Le programme local de l'habitat.....	8
A.4. Les autres dispositions qui s'imposent.....	8
A.4.1. Les servitudes d'utilité publique.....	8
A.4.2. La prise en compte des risques.....	9
A.4.3. La loi sur l'eau.....	9
A.4.4. Le classement sonore.....	12
A.4.5. L'habitat.....	13
A.4.6. Les installations agricoles et le développement urbain.....	16

B - LES INFORMATIONS ET DONNEES UTILES

B.1. Éléments sur le territoire.....	16
B.1.1. Les objectifs de production de logements.....	16
B.1.2. L'action Foncière.....	16
B.1.3. Le Schéma de Développement Commercial de l'Essonne.....	17
B.1.4. Le plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés.....	17
B.1.5. Les ressources en matériaux – carrières.....	17
B.2. Risques naturels et industriels.....	19

B.2.1. La connaissance des risques.....	19
B.3. Environnement, éléments naturels et patrimoniaux.....	20
B.3.1. Le projet de SAGE Nappe de Beauce.....	20
B.3.2. Les espaces boisés.....	20
B.3.3. Les outils de protection des zones agricoles.....	21
B.3.4. Les ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique).....	21
B.3.5. La loi « programme d'orientation de la politique énergétique » française (POPE).....	22
B.3.6. La qualité de l'air.....	24
B.3.7. La lutte contre le bruit.....	24
B.3.8. La loi du 29 décembre 1979 sur la publicité.....	25
B.3.9. Les sites archéologiques.....	25
B.3.10. L'alimentation en eau potable.....	25
B.3.11. Le traitement des eaux usées.....	26
B.3.12. La gestion quantitative de l'eau.....	26
B.4. Déplacements, infrastructures et installations.....	26
B.4.1. La sécurité routière.....	26
B.4.2. Les antennes relais.....	27
C - RAPPELS DES DISPOSITIFS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES ENCADRANT LES PLU	
C.1. Le fondement législatif du PLU.....	27
C.2. Le contenu du PLU.....	29

A - LES ELEMENTS A PORTEE JURIDIQUE CERTAINE

A.1. Les prescriptions nationales

En complément des règles d'urbanisme, instituées en application de l'article L.111-1 du code de l'urbanisme, des prescriptions nationales touchant à l'aménagement et à l'urbanisme s'imposent.

Il s'agit notamment :

- de la loi du 27 septembre 1941 modifiée portant réglementation des fouilles archéologiques et de la loi n° 2001.44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par les lois n° 2001.1276 du 28 décembre 2001 et n° 2003-707 du 1^{er} août 2003 ; du décret n° 2004- 90 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive ;
- de la loi n° 75.633 du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux, abrogée et codifiée dans le code de l'environnement ;
- de la loi relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes du 11 juillet 1985 ;
- de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 modifiée relative à la mise en œuvre du droit au logement ;
- de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville ;
- de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau qui vise, notamment, à la protection de l'eau et à la lutte contre la pollution (majorité des dispositions transcrites au code de l'environnement) ;
- de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages, (dont l'essentiel des dispositions relatives aux documents d'urbanisme a été transcrit dans le code de l'environnement) ;
- de la loi n° 95-74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat ;
- de la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement ;
- de la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire du 4 février 1995 modifiée par la loi n° 99.553 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire ;
- de la loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie ;
- de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions ;
- de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains modifiée par la loi n°2003.590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et l'habitat ;
- de la loi n° 2004-338 du 21 avril 2004 portant transposition de la directive 2000/60/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau ;
- de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ;
- de la loi n° 2004-809 relative aux libertés et responsabilités locales du 13 août 2004 ;
- de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 relative à la programmation pour la cohésion sociale ;
- de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées ;
- de la loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux (articles 73 et 200) ;
- de la loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole ;
- de la loi n° 2006-10 du 5 janvier 2006 relative à la sécurité et au développement des transports ;

- de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;
- de l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004 portant transposition de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; du décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement et modifiant le code de l'urbanisme ; du décret n° 2005-613 du 27 mai 2005 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004 relative à l'évolution des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie ;
- de la loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés ;
- de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement ;
- de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (E.N.E.) modifiée le 5 janvier 2011¹

A.2. Les principes généraux applicables en matière d'aménagement et d'urbanisme

A.2.1. L'article L.110 du code de l'urbanisme

Article L.110 : « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

Cet article énonce les principes généraux servant de cadre à la politique nationale d'urbanisme et fixe les principes du développement durable dans lequel elle s'inscrit (gérer le sol de façon économe, répondre sans discrimination à la diversité des besoins et ressources de la populations, protéger les milieux naturels, prendre en compte les problèmes de sécurité et de salubrité publique, ...).

A.2.2. L'article L.121-1 du code de l'urbanisme

Article L.121-1 : « (...) les plans locaux d'urbanisme (...) déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

¹ En application de l'article 19-V - 2^{ème} alinéa - de la loi E.N.E. modifiée (mesures transitoires pour les PLU en cours d'élaboration ou de révision avant le 12/01/2011) le PLU peut opter pour l'application des dispositions antérieures à cette loi s'il a été arrêté avant le 01/07/2012 et approuvé avant le 01/07/2013. A défaut, le PLU doit intégrer les dispositions issues de la E.N.E., et ce au plus tard au 01/01/2016. Le présent "porter à connaissance" est établi sur la base des dispositions antérieures à ladite loi.

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

A.3. Les prescriptions applicables au territoire communal en terme de compatibilité

A.3.1. Le SDRIF (Schéma directeur de la région Ile de France)

La commune est soumise aux dispositions du schéma directeur régional de la région Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 26 avril 1994. En application de l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec les orientations du schéma directeur de la région d'Ile-de-France².

Le SDRIF constitue un document de prospective et de planification régionale dont les grands axes du parti d'aménagement peuvent être déclinés comme suit :

- organisation polycentrique du développement en confortant les pôles urbains et d'équipements structurants ;
- satisfaction des besoins en logements et en emplois en assurant la diversité et en tendant à un meilleur équilibre habitat/emplois ;
- préservation des espaces agricoles, boisés et paysagers de façon à valoriser le milieu rural et à irriguer l'agglomération par les espaces naturels ;
- meilleure réponse aux besoins de transport et d'échanges en tissant un véritable maillage de transports collectifs, en hiérarchisant le réseau routier et en le complétant notamment pour les déplacements transversaux.

♦ Le développement de l'urbanisation
Saint-Yon est une commune rurale, située au centre du département de l'Essonne. Elle n'a pas d'espace d'urbanisation nouvelle inscrit au SDRIF et fait partie des communes à développement modéré.

² Ce document est en révision. Le projet de révision a été adopté par le Conseil Régional le 25 septembre 2008.

Son extension devra s'inscrire dans le cadre urbain en continuité avec le bâti existant. Le développement devra être compatible avec l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis et respectueux de la trame foncière traditionnelle.

◆ Les espaces boisés et les lisières

Les espaces boisés sont constitués de massifs forestiers publics ou privés et de grands domaines boisés. De par leurs différents rôles, les massifs forestiers recensés doivent être intégralement protégés.

Pour assurer la compatibilité du PLU avec le SDRIF, l'intégrité des espaces boisés et forestiers repérés par ce schéma (espaces en vert foncé) doit être protégée dans le PLU par un classement en espace boisé classé (EBC) au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

En ce qui concerne les massifs forestiers de plus de 100 hectares (Vallée de la Renarde et Côte de Torfou) le PLU devra :

- identifier ces massifs, tant dans le rapport de présentation (soit en les nommant, soit par une cartographie ou un schéma) que sur les documents graphiques ;
- prendre en compte la protection des lisières de ces bois ou forêts de plus de 100 hectares en interdisant toute nouvelle urbanisation par la matérialisation d'une bande inconstructible de 50 mètres devant figurer sur les plans de zonage.

Le classement en EBC pourra être étendu à tous les éléments végétaux (arbres isolés, alignements, bosquets...) présentant un intérêt paysager ou écologique.

Des désaffectations de surface forestière peuvent toutefois, quelle que soit leur taille, être admises sous les conditions cumulatives suivantes :

- elles doivent contribuer à simplifier les limites des dits espaces dans un objectif de protection forestière ;
- elles ne doivent pas porter une atteinte grave à l'écosystème ou à la qualité des paysages ;
- elles doivent faire l'objet d'une compensation par la création d'une superficie au moins égale, attenante au massif ;
- elles doivent être motivées dans le rapport de présentation.

◆ Les espaces paysagers

Les espaces paysagers identifiés par le SDRIF (espaces identifiés en vert clair) doivent être protégés à long terme. Ils sont localisés, sur toute une partie homogène, allant du nord jusqu'au sud-est de la commune et une seconde partie à l'ouest de la commune constituant une bande partant du bourg principal jusqu'à la limite communale. Le PLU devra garantir le caractère naturel et paysager de ces sites tout en permettant que l'activité humaine s'y exerce en harmonie avec la qualité du milieu, en respectant les milieux sensibles (massifs boisés, milieux humides, ...) :

- les bâtiments existants pourront être adaptés
- des constructions et des dispositifs techniques nécessaires aux activités forestières pourront être créés à condition que le site et le milieu soient respectés (implantation, qualité architecturale). La construction de nouveaux bâtiments pour des logements (à l'exception du logement pour le gardiennage de l'exploitation forestière) ne saurait être admise en zone N où, de plus, elle constituerait un début de mitage.

Pourront être également autorisés :

- les golfs sans accompagnement immobilier ;
- les équipements publics de caractère technique et intercommunal à aménager ou à créer, notamment les stations électriques et les installations de traitement des déchets solides ou liquides, à condition de respecter les données géomorphologiques et hydrologiques et de ne pas porter atteinte à la qualité des sites existants ;
- les aménagements pour l'accueil des touristes (en particulier l'aménagement de terrains de camping en espace paysager) pourraient être admis dans la mesure où ils n'entraîneraient pas la réalisation de constructions d'annexes lourdes.

◆ Les espaces agricoles

Dans les espaces agricoles (représentés en jaune), la pérennité de l'usage agricole des terres sera affirmée. En effet, ce sont des espaces à vocation économique agricole ayant une valeur patrimoniale et certaine. Selon les données de la Politique Agricole Commune 2009, 1 exploitant a son siège d'exploitation sur la commune (ci-joint pour information la carte des îlots déclarés à la PAC en 2009).

Le règlement du PLU devra permettre le développement de l'activité agricole en place.

L'article L.123.1 du code de l'urbanisme indique notamment que le PLU doit préciser « les besoins répertoriés en matière d'agriculture ». Son 2ème alinéa souligne qu'il peut « définir, en fonction des situations locales les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ».

Des constructions et des dispositifs techniques nécessaires à l'adaptation de l'appareil productif agricole pourront y être autorisés en continuité avec le bâti existant à moins que des gênes liées au voisinage ne rendent pas cette proximité souhaitable.

Les usages autres que ceux liés à l'agriculture seront limités et ne devront pas porter atteinte à la qualité et au bon équilibre des sites. C'est ainsi que pourront être admis :

- des équipements publics de caractère intercommunal liés au traitement des eaux usées et à l'alimentation en eau potable ;
- des infrastructures de transport nouvelles à condition de ne pas compromettre gravement les accès aux exploitations agricoles.

A.3.2. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

L'article 7 de la loi n° 2004-338 du 21 avril 2004, relative à la politique communautaire dans le domaine de l'eau demande, en complétant le dernier alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, que le plan local d'urbanisme soit compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) en application de l'article L.212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), en application de l'article L.212-3 du même code. L'article L.123-1 du code de l'urbanisme impose par ailleurs que lorsqu'un SDAGE et ou un SAGE est approuvé après l'approbation d'un PLU, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.

- Le schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE)

Le nouveau SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands a été approuvé par le Préfet de Région Ile-de-France par arrêté du 20 novembre 2009. Il concourt à l'aménagement du territoire et du développement durable du bassin Seine Normandie en fixant les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et en définissant les actions structurantes à mettre en oeuvre pour améliorer la gestion de l'eau au niveau du bassin.

Les enjeux majeurs du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands sont les suivants :

- diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques ;
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;
- réduire les pollutions microbiologiques des milieux ;
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
- protéger et restaurer les milieux aquatiques humides ;
- gérer la rareté de la ressource en eau ;
- limiter et prévenir le risque d'inondation ;
- acquérir et partager les connaissances ;
- développer la gouvernance et l'analyse économique ;
- Le contenu du SDAGE et ses préconisations sont disponibles sur le site internet de l'Agence de l'Eau Seine-Normandie ([www. Eau-normandie.fr](http://www.Eau-normandie.fr)).

- Le schéma d'Aménagement et de gestion des Eaux (SAGE)

Les plans de gestion à l'échelle des bassins versants sont les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). La loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) a renforcé la portée juridique des SAGE en leur adjoignant un Plan d'Aménagement et de Gestion des Eaux avec lesquels les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles, et un règlement opposable aux tiers. Comme pour le SDAGE, la loi du 21 avril 2004 précitée impose la compatibilité des documents d'urbanisme avec les SAGE.

La commune est située dans le périmètre du SAGE Orge-Yvette approuvé le 9 juin 2006. Le PLU devra par conséquent lui être compatible. Il importe que la commune consulte à cet égard la Commission Locale de l'Eau du SAGE (cle.orge-yvette@wanadoo.fr) qui élabore notamment « un guide du PLU » afin de permettre une prise en compte du SAGE dans les documents d'urbanisme. Les axes les plus importants pour la compatibilité avec le SAGE sont les suivants :

- conservation et développement des bandes enherbées le long des cours d'eau ;
- prise en compte des zones potentielles de crues ;
- gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales, notamment en privilégiant les techniques alternatives de rétention des eaux pluviales à la parcelle.

A.3.3. Le plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF)

a) le PDUIF

Le plan de déplacements urbains (PDU) d'Ile-de-France³ a été approuvé par arrêté interpréfectoral n° 2000-2880 du 15 décembre 2000. La loi n° 82-1153 d'orientation des transports intérieurs du 30 décembre 1982,

³ Ce document est actuellement en révision sous la responsabilité du syndicat des transports d'Ile-de-France

modifiée par la loi n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000, impose (article 28.3) que les plans locaux d'urbanisme soient compatibles avec le PDU d'Ile-de-France.

Les orientations assignées au plan de déplacements urbains de l'Ile-de-France ont pour objectif un usage optimisé et coordonné des différents modes de déplacement, portant notamment sur :

- la diminution du trafic automobile ;
- le développement des transports collectifs et des moyens de déplacement économes et les moins polluants ;
- l'aménagement et l'exploitation du réseau principal de voirie ;
- l'organisation du stationnement sur le domaine public ;
- le transport et la livraison des marchandises ;
- l'encouragement pour les entreprises et collectivités publiques à favoriser l'utilisation des transports en commun et du covoiturage pour le transport de leur personnel.

La loi ci-dessus énoncée précise en son article 102 que "en région Ile-de-France, le plan de déplacements urbains peut être complété, en certaines de ses parties, par des plans locaux de déplacements qui en détaillent et précisent le contenu..."

Ainsi, le rapport de présentation du plan local d'urbanisme devra-t-il respectivement inclure une analyse des déplacements tant pour les personnes que pour les marchandises. Ce diagnostic du rapport de présentation portera aussi bien sur les volumes que sur les différents modes de déplacements pratiqués.

Par ailleurs, le stationnement des voitures est un des éléments les plus importants du PDU. Sa déclinaison au travers des PLU est essentielle.

Le PDU a pour objectif de réduire le recours à la voiture particulière et de développer l'usage des transports en commun et des modes moins polluants.

L'établissement d'un plan local de stationnement est un préalable essentiel pour :

- mieux connaître l'offre et la demande ;
- mieux gérer l'existant ;
- mieux estimer les besoins pour les nouvelles constructions et par voie de conséquence sa traduction dans le PLU.

Le comité local de déplacement a en charge de définir les zones où les conditions de desserte peuvent permettre une diminution de l'offre de stationnement. Le PLU devra ensuite s'y conformer.

Le PDU prévoit également les recommandations ci-après :

- sur le stationnement des deux roues ;
Pour faciliter l'usage des vélos, il est vivement recommandé de prévoir désormais dans les règlements des PLU des normes pour des espaces qui leur seront réservés notamment pour l'habitat, pour les bureaux...
- sur l'offre de transport

Le PDU demande que toute nouvelle zone à urbaniser, et en particulier les zones d'activités, soient étudiées en matière de desserte non automobile. Cela doit aussi concerner les marchandises. Dans le cadre des créations de ZAC, ces efforts pourront être exposés dans le parti d'aménagement retenu et l'étude d'impact.

- sur le stationnement lié aux livraisons

Il est souhaitable d'aborder ce problème et dans certains quartiers de prévoir au travers du règlement du PLU des obligations d'espaces de livraison hors voirie.

b) le PLD

La commune fait partie de la communauté de communes de l'Aparjonnais ayant élaboré un PLD. Le PLU doit être compatible avec les dispositions arrêtées du PLD.

A.3.4. Le programme local de l'habitat

En application des dispositions de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec les orientations et le programme d'actions du programme local de l'habitat (PLH).

La communauté de Communes de l'Arpaionnais a adopté un PLH par délibération du 17 décembre 2009. Le PLU devra intégrer dans un rapport de compatibilité les orientations et le programme d'actions définis par le PLH.

Les grandes orientations du PLH sont les suivantes :

- diversifier l'offre de logements dans un souci d'équilibres sociaux et territoriaux ;
- requalifier le parc de logements ;
- répondre aux besoins spécifiques en logement et en hébergement ;
- mettre en place les outils pour une politique de l'habitat, et définir des modalités d'observation du secteur de l'habitat.

Par ailleurs, les objectifs de construction de logements pour la période 2009-2014 sur la commune de Saint-Yon sont de 20 logements dont 4 logements locatifs sociaux (hors reconstitution de l'offre en référence aux opérations de renouvellement urbain) dont une proportion peut être réalisée en acquisition-amélioration.

A.4. Les autres dispositions qui s'imposent

A.4.1. Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique (SUP) constituent des limitations administratives au droit de propriété, instituées dans un but d'utilité publique au bénéfice de personnes publiques (Etat, collectivités locales ...), de concessionnaires de services publics (EDF, GDF ...) et de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général (concessionnaires de canalisations ...). Leur liste, dressée par décret en Conseil d'Etat et annexée au code de l'urbanisme, les classe en quatre catégories :

- les servitudes relatives à la conservation du patrimoine ;
- les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements ;
- les servitudes relatives à la défense nationale ;
- les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques.

Ces servitudes soumises aux dispositions de l'article L.126-1 du code de l'urbanisme doivent figurer en annexe du PLU (article R.123-14 du code de l'urbanisme).

Le tableau récapitulatif des servitudes applicables sur le territoire communal est joint au présent dossier. Les servitudes instituées au bénéfice de la commune par le biais de conventions amiables ne sont pas reportées sur ce tableau.

A l'expiration du délai d'un an suivant l'approbation du PLU ou l'institution d'une nouvelle servitude, seules celles annexées au PLU peuvent être opposées aux demandes d'autorisations d'occupation du sol.

Le périmètre du permis de recherches d'hydrocarbures dit « de Bechevvert » ne doit plus figurer sur le plan de servitudes, celui-ci étant caduc depuis plusieurs années.

A.4.2. La prise en compte des risques

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme fait obligation au PLU de déterminer les conditions permettant d'assurer la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

D'autre part, l'article R.123-11 b) du code de l'urbanisme dispose que les documents graphiques font apparaître l'existence de risques naturels tels qu'inondations, (...), érosion, affaissements, éboulements (...) ou de risques technologiques justifiant que soient interdits ou soumis à conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Les risques dont doit tenir compte le PLU figurent au § B.3.

A.4.3. La loi sur l'eau

♦ procédures d'autorisation et de déclaration

Il convient de rappeler que des procédures d'autorisation et de déclaration au titre de la Loi sur l'eau sont prévues par les articles L. 214-1 à L. 214-6 du code de l'environnement. Elles s'appliquent aux installations, ouvrages, travaux et aménagements figurant dans la nomenclature de l'article R. 214-2 de l'environnement. Ces procédures sont indépendantes des procédures conduites au titre du code de l'urbanisme.

♦ élaboration des zonages d'assainissement

Dans le cadre de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et conformément à l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales (CGCT), modifié par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006, les communes doivent délimiter :

- les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif ;
- les zones où les mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Il était fortement conseillé d'établir ce zonage avant le 31 décembre 2005, échéance fixée par l'article L.2224-9 du C.G.C.T. pour la mise en œuvre du service d'assainissement municipal défini par les articles L.2224-7 et L. 2224-8 de ce code.

La définition de ces zones peut être réalisée soit par une procédure spécifique nécessitant une enquête publique, soit à l'occasion de l'élaboration ou de la révision d'un PLU. Dans le deuxième cas précité, il conviendra de prendre un arrêté qui précise que l'enquête porte sur les deux objets.

D'autre part, le 11° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme prévoit que les PLU peuvent «délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales». Si votre commune dispose d'éléments techniques suffisamment précis (schéma directeur d'assainissement, notamment) pour effectuer ces zonages, je vous invite vivement à les intégrer dans la procédure de révision en cours. Ce choix est susceptible d'avoir des incidences sur l'urbanisation projetée qui doit se faire en cohérence avec les zonages d'assainissement.

Les règlements des diverses zones du PLU devront être adaptés en conséquence (superficie minimale des parcelles, conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement, coefficient d'occupation des sols) et les filières de traitement à mettre en place spécifiées pour chaque zone.

- ◆ l'assainissement collectif

Les réflexions menées par la collectivité dans le cadre d'une planification du développement de l'urbanisation devront prendre en compte l'exigence de traiter les nouveaux flux polluants dans des conditions compatibles avec les textes en vigueur et la sensibilité du milieu récepteur (ressource en eau et usages de l'eau).

L'épuration des eaux usées devra être assurée en conformité avec l'arrêté ministériel du 22 juin 2007 qui fixe les prescriptions techniques applicables à la collecte, au transport et au traitement des eaux usées des agglomérations d'assainissement.

- *la Directive Eaux résiduaires Urbaines (DERU)*

Il conviendra en particulier de veiller au respect de la directive Eaux Résiduaires Urbaines du 21 mai 1991 (ERU) et de sa transcription en droit français : les équipements épuratoires et les niveaux de rejet des stations d'épuration doivent répondre aux dispositions de la directive. La circulaire du 8 décembre 2006 du ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire, du ministère de l'Ecologie et du Développement Durable, et du ministère des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer, demande que l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs ne puisse intervenir si la collecte et le traitement des eaux usées qui en seraient issues ne peuvent pas être effectués dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et si l'urbanisation n'est pas accompagnée par la programmation des travaux et actions nécessaires à la mise en conformité des équipements de collecte et de traitement situés à l'aval de ces secteurs.

- *la prise en compte de l'assainissement dans le développement de l'urbanisation*

La compatibilité des ouvertures à l'urbanisation avec les possibilités de collecte, de transport et de traitement des eaux usées devra être vérifiée.

Un bilan sera dressé, en relation avec l'exploitant de la station d'épuration et avec la collectivité en charge de l'assainissement, des charges actuellement admises en entrée de station d'épuration et de la capacité restante sur ses ouvrages (transport et traitement des eaux usées) pour admettre de nouveaux flux polluants. L'analyse portera sur les flux de pollution (en DBO5 : demande biologique sur oxygène en 5 jours) et sur les flux hydrauliques.

Ainsi, les ouvertures à l'urbanisation ne pourront être admises qu'à hauteur des flux de pollution qu'il est possible d'acheminer et de traiter sur les ouvrages de traitement. Si les capacités des ouvrages se trouvent dépassées, de nouvelles urbanisations ne pourront être envisagées qu'aux conditions d'une planification des investissements à réaliser en matière d'assainissement. La planification des

travaux et de la mise en service des équipements d'assainissement devra être compatible avec l'arrivée de flux polluants supplémentaires, et donc des ouvertures à l'urbanisation. En conséquence, les possibilités de phasage du développement urbain devront être envisagées.

Les ouvertures à l'urbanisation doivent prendre en compte par ailleurs l'implantation des équipements épuratoires.

De même, des réflexions en matière de réserves foncières pour l'implantation, l'extension des équipements épuratoires ou de périmètres d'isolement pourront être nécessaires.

Enfin, le PLU devra éviter que des constructions nouvelles soient implantées dans les zones où elles pourraient subir des nuisances olfactives ou sonores provenant d'un équipement épuratoire. Un retrait de 100 mètres autour d'une station d'épuration est recommandé.

- *les raccordements*

Le PLU pourra rappeler que le raccordement d'effluents non domestiques au réseau de collecte devra faire l'objet d'une autorisation de rejet par la collectivité en charge de l'assainissement (articles L. 1331-1 à L.1331-16 du code de la santé publique).

- ♦ La gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales présente un double enjeu : la limitation du ruissellement à la source et la préservation des axes d'écoulement, et le traitement qualitatif des eaux pluviales.

Le plan local d'urbanisme devra notamment évaluer si la commune a connu des épisodes d'inondation par ruissellement, et les zones touchées.

L'imposition de règles de limitation du ruissellement pour les nouvelles constructions et de traitement des eaux pluviales sera à envisager, par exemple via des dispositions de rétention à la parcelle des eaux pluviales et de pré-traitement. Il est rappelé que les objectifs du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands en ce domaine sont d'assurer la cohérence hydraulique de l'occupation des sols et de limiter le ruissellement et l'érosion, et de maîtriser les rejets de temps de pluie.

Enfin, le SAGE Orge-Yvette exige la mise en oeuvre d'étude du rejet zéro, de rétention des eaux à la parcelle, et de limitation des débits de fuite autorisés. Il est dès lors nécessaire que la commune transcrive cet objectif de manière forte dans le PLU.

- ♦ Zones inondables

L'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme impose que les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer la prévention des risques naturels prévisibles dont les inondations. Il conviendra d'identifier ainsi quels sont les risques d'inondation, par débordement de rivière, de réseau, par ruissellement, ou par remontée de nappes, afin de mettre en oeuvre des dispositions de prévention adaptée dans le PLU.

Au-delà de ces dispositions, et en compatibilité les orientations fondamentales de la gestion équilibrée de la ressource en eau, il est nécessaire toutefois d'agir pour la préservation des champs actuels d'expansion des crues, afin de ne pas détourner l'inondation vers d'autres zones. En ce sens, il est souhaitable de limiter les implantations en zone inondable.

♦ Milieux aquatiques

Les cours d'eau et leurs annexes sont des secteurs à protéger. Les espaces favorables à la vie aquatique doivent être préservés (zones humides), reconquis (berges, frayères) et les pressions qu'ils subissent réduites. Pour enrayer les processus de régression de ces milieux, une politique volontariste au niveau local est nécessaire, s'appuyant notamment sur les inventaires disponibles.

En particulier, il serait utile que le PLU recense les zones humides et leur adjoignent des prescriptions particulières pour limiter l'urbanisation. Au minimum, le plan local d'urbanisme référencera les zones humides prioritaires figurant sur la carte 13 du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. Le SDAGE prévoit qu'aucun aménagement conduisant directement ou indirectement à la régression de ces sites ne puisse être autorisé.

Le SAGE Orge-Yvette recense pour sa part un certain nombre de zones humides et de zones de frayère potentielles (annexe 4 du SAGE) qui sont des milieux naturels à protéger, et qui devront faire l'objet d'un zonage adapté dans le PLU.

Il peut être utile de prévoir une marge de recul des constructions par rapport au haut des berges dans le PLU, ceci afin d'éviter la réalisation dans le futur d'opérations coûteuses, et destructrices du point de vue de l'environnement, qui seraient devenues nécessaires pour le confortement des berges.

♦ Police de l'eau

Les objectifs de préservation de la ressource en eau nécessitent la prise en compte des prescriptions suivantes dans le règlement du plan local d'urbanisme (article relatif aux conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement :

- le rejet direct d'eaux usées dans les eaux superficielles est interdit ;
- tous les rejets d'eaux pluviales dans les eaux superficielles, établis pour des urbanisations de secteurs ou réhabilitation de sites (lotissements, ZAC, voiries, opérations groupées, etc...) devront être équipés de dispositifs de traitement (déboureur-déshuileur).

A.4.4. Le classement sonore

La loi bruit du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une nouvelle politique pour se protéger contre le bruit des transports :

- les maîtres d'ouvrage d'infrastructures doivent prendre en compte les nuisances sonores dans la construction de voies nouvelles et la modification de voies existantes, et s'engager à ne pas dépasser des valeurs seuils de niveau sonore (article 12 de la loi bruit, décret 95-22 du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1995) ;
- les constructeurs de bâtiments, quant à eux, ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet, en dotant leur construction d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur (Article 13 de la loi bruit, décret 95-21 du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1996).

L'article 13 de la loi bruit définit les principes généraux pour assurer l'isolation acoustique de la façade des bâtiments nouveaux. Les infrastructures de transports terrestres sont classées en fonction de leur niveau sonore, et des secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de ces infrastructures. La largeur maximale de ces secteurs dépend de la catégorie à laquelle appartient l'infrastructure.

En fonction de ce classement, les constructions situées dans la zone affectée par le bruit devront faire l'objet d'une isolation acoustique renforcée.

De plus, dans une perspective de développement durable soucieux des conditions de vie des habitants, le PLU doit tenir compte du niveau sonore des voies de circulation existantes ou prévues pour définir l'affectation des zones soumises au bruit des infrastructures et limiter l'exposition des populations à des niveaux sonores reconnus comme nuisants.

Sur la commune, les dispositions de l'arrêté préfectoral DDE-SEPT n ° 085 du 28 février 2005 relatif au classement sonore du réseau routier départemental dans différentes communes du département de l'Essonne et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant, s'appliquent aux voies suivantes :

- La RD 19 de la limite communale Breux-Jouv/Saint-Yon à la limite communale Saint-Yon/Boissy-sous-Saint-Yon, est classée en catégorie 4, la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 30 m (type de tissu ouvert) ;
- La RD 192, de la limite communale Breuillet/Saint-Yon à la limite communale Saint-Yon / Edly est classée en catégorie 4, la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 30 m (type de tissu ouvert).

L'article R.123-14 du code de l'urbanisme précise qu'à titre informatif, " les annexes comprennent les prescriptions d'isolement acoustiques édictées en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit, et d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondant à l'indication des lieux où ils peuvent être consultés. "

En outre, conformément à l'article R.123-13 du dit code, il convient de reporter en annexe du PLU et sur un document graphique (différent du plan de zonage et du plan des servitudes d'utilité publique), le périmètre des secteurs affectés par le bruit et situés de part et d'autre de l'infrastructure classée. Il est souhaitable pour faciliter la lecture, de mentionner aussi dans les documents graphiques, la catégorie de l'infrastructure.

A.4.5. L'habitat

- ◆ La politique de l'habitat

L'article L.110 du code de l'urbanisme définit comme l'un des objectifs de l'intervention des collectivités publiques "d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat (...) répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources". Ainsi, conformément à la loi d'orientation pour la ville, leurs interventions doivent tendre à favoriser une offre de logements, qui par son importance, son insertion urbaine et sa diversité, soit de nature à assurer la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation.

De plus, l'article L.121-1 du code de l'urbanisme précise que le PLU détermine les conditions permettant d'assurer la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, (...), en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs.

Les principaux dispositifs en vigueur pour faciliter la mise en oeuvre du logement

- *Les dispositions de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme*

Le PLU peut, dans les zones urbaines ou à urbaniser, instituer la servitude consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit (art. L.123-2b du code de l'urbanisme). En pratique, cette réservation peut prendre deux formes différentes. Le plan local d'urbanisme peut :

- soit fixer le programme exact de logements à réaliser sur le terrain. Par exemple sur un terrain qui peut supporter, en application des règles du PLU, un programme de 8 000 m², le PLU peut prévoir qu'il devra être établi 5 000 m² de logements locatifs sociaux et 3 000 m² de logements intermédiaires ;
- soit imposer la réalisation d'un certain nombre de m² de logements, laissant libre le constructeur d'utiliser le reste de la constructibilité potentielle pour un autre programme de construction. Par exemple, dans le cas précédent d'un terrain pouvant supporter 8 000 m² de construction, la commune peut imposer la réalisation de 2 000 ou 3 000 m² de logements sociaux, et laisser le constructeur libre de l'utilisation qu'il fait des 5 000 ou 6 000 m² restants.

- *Les dispositions issues de la loi engagement national pour le logement*

La loi ENL permet de rendre les documents d'urbanisme plus opérationnels et plus favorables à la construction de logements. Elle prévoit qu'un échéancier des nouvelles zones à urbaniser peut désormais être intégré dans les plans locaux d'urbanisme (art. L 123.1 du code de l'urbanisme). Ces derniers font maintenant l'objet d'une évaluation au moins tous les 3 ans au regard de la satisfaction des besoins en logement (art. L 123.12-1 du code de l'urbanisme).

- *Les dispositions issues de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion*

En vue de développer une offre nouvelle de logements, la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a introduit deux mesures permettant au PLU de :

- délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'ils fixent (article L.123-1-15° du code de l'urbanisme) ;
- 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 doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale (article L.123-1-16 du code de l'urbanisme).

- *L'accueil des gens du voyage*

La loi dite Besson du 31 mai 1990, introduit des dispositions spécifiques pour l'accueil des gens du voyage.

La loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000 a modifié le dispositif départemental d'accueil des gens du voyage prévu à l'article 28 de la loi Besson. Elle renforce ainsi ses dispositions relatives au schéma départemental et aux obligations des communes.

Le PLU doit prendre en compte l'ensemble des populations vivant sur le territoire communal ou celles appelées à y venir, notamment pour des raisons économiques. Les différents types d'habitat doivent être recensés et intégrés au projet communal qui doit comporter un diagnostic, évaluer les besoins et les traduire en terme d'utilisation du sol.

- halte de courte durée

Je vous rappelle que toutes les communes doivent satisfaire à l'obligation de permettre la halte de courte durée des gens du voyage sur des terrains qu'elles leur indiquent pendant une durée minimum (48 h) comme le stipule la jurisprudence du Conseil d'Etat "ville de Lille c/ Ackerman, 2 décembre 1983".

- aire d'accueil des gens du voyage

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage adopté par arrêté préfectoral n° 2003-DDE-SH-0016 du 29 janvier 2003 a fait l'objet d'une publication le 17 février 2003. Les communes disposaient d'un délai de deux ans à compter de cette publication pour se conformer à ces prescriptions (sauf prorogation prévue à l'article 201 de la loi sur les libertés et sur les responsabilités locales du 13 août 2004).

Votre commune ayant moins de 5000 habitants, il est prévu qu'elle participe financièrement à la réalisation d'une aire d'accueil sur le territoire d'une autre commune. Elle pourra le faire en se rapprochant des communes concernées par la réalisation d'aires soit par conventions intercommunales, soit dans le cadre d'un établissement public compétent le cas échéant (voir page 39 du schéma).

Je vous rappelle que les aires d'accueil des gens du voyage sont soumises à déclaration préalable (cf. l'article R.421-23k du code de l'urbanisme).

Pour ce qui concerne les populations sédentaires implantées sur la commune, une annexe habitat au schéma prévoit les différentes solutions qui peuvent être envisagées selon les cas :

- soit la régularisation des zones non constructibles occupées depuis de nombreuses années par ces familles,
- soit l'échange de parcelles,
- soit la réalisation de projets d'habitat adapté pour lesquels des financements publics peuvent être obtenus.

Les solutions envisagées peuvent se traduire par la création de terrains familiaux.

- Les terrains familiaux

Il est rappelé que le plan local d'urbanisme doit satisfaire aux besoins en habitat des populations de la commune y compris des gens du voyage (article L 121-1 du code de l'urbanisme). Ainsi, il ne devra pas empêcher l'utilisation, dans les zones constructibles, de terrains aménagés afin de permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Ces terrains dits familiaux se distinguent des aires d'accueil collectives aménagées définies à l'article 2 de la loi du 5 juillet n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, lesquelles sont réalisées par ou pour le compte d'une collectivité publique pour l'accueil des gens du voyage itinérants. Les terrains familiaux, contrairement aux aires d'accueil, ne sont pas assimilables à des équipements publics. Ils correspondent à un habitat privé qui peut être locatif ou en pleine propriété. Réalisés à l'initiative de personnes physiques ou de personnes morales publiques ou privées, ces terrains familiaux constituent des opérations d'aménagement à caractère privé.

Le projet de création d'un terrain familial, quel que soit son statut, doit se conformer au règlement du PLU. Ainsi, la zone dans laquelle le projet est envisagé doit disposer d'une constructibilité suffisante pour autoriser les constructions "en dur" du projet ou de ses éventuelles évolutions futures. Les terrains familiaux seront localisés de préférence en périphérie d'agglomération,

en zone U ou en zone AU, ou encore dans les secteurs constructibles des zones N des PLU délimités en application de l'article R 123-8 du code de l'urbanisme.

A.4.6. Les installations agricoles et le développement urbain

La loi d'orientation agricole n° 99-574 du 9 juillet 1999 précise dans son article 104 (codifié L.111-1 et L.111-2 au code rural) que l'aménagement et le développement "durable" de l'espace rural constituent une priorité essentielle de l'aménagement du territoire et que la mise en valeur et la protection de l'espace agricole et forestier prennent en compte ses fonctions économique, environnementale et sociale.

L'article 105 de la loi (codifié L.111-3 au code rural) introduit la réciprocité des distances d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles et habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. Ces distances d'éloignement peuvent être fixées par le règlement sanitaire départemental, la législation sur les installations classées, le plan local d'urbanisme ou en application de l'article L. 421-8 du code de l'urbanisme en dehors des plans locaux d'urbanisme.

L'article 204 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a apporté deux assouplissements à cette règle. Le respect des distances d'éloignement peut ainsi ne pas être appliqué aux extensions de constructions existantes et enfin une distance inférieure peut être autorisée, par dérogation, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte de spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme.

Les secteurs constructibles que définit le PLU doivent prendre en compte les installations agricoles existantes et le principe de réciprocité.

B - LES INFORMATIONS ET DONNEES UTILES

B.1. Éléments sur le territoire

B.1.1. Les objectifs de production de logements

Les objectifs de production de logements sont fixés par le Programme local de l'habitat (voir ci-dessus A.3.4).

B.1.2. L'action Foncière

L'action foncière des collectivités facilite la mise en oeuvre de certaines dispositions du PLU. Elle est rendue possible au travers d'outils de maîtrise foncière tels que le droit de préemption urbain (DPU) et la Zone d'Aménagement Différé (ZAD).

Le DPU peut s'appliquer sur tout ou partie des zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) délimitées par le PLU.

La ZAD est créée à l'initiative de l'Etat sur proposition de la commune (articles L.212-1 et suivants du code de l'urbanisme). Son champ d'application est plus large puisqu'elle peut s'appliquer sur les zones urbaines ou naturelles. L'exercice du droit de préemption est cependant limité à 14 ans. La ZAD prévaut sur le DPU.

Un DPU a été institué par la commune le 18 mars 2002. L'élaboration du PLU est l'occasion de vérifier la pertinence de cet outil existant et de prévoir son éventuelle modification pour s'adapter aux nouveaux enjeux. Cette réflexion est

alors à introduire dans le rapport de présentation. Le périmètre du DPU n'évolue pas tacitement avec le changement des zones du PLU. Si la commune envisage de reconduire le DPU, le périmètre de ce droit devra être réajusté par délibération spécifique soit immédiatement après l'approbation du PLU soit ultérieurement.

B.1.3. Le Schéma de Développement Commercial de l'Essonne

Un Schéma de Développement Commercial (SDC) de l'Essonne a été approuvé par l'Observatoire Départemental d'Équipement Commercial (ODEC) le 10 septembre 2004.

Bien que le SDC ne soit plus en cours de validité, il peut donc constituer une aide au diagnostic de la situation de la commune en matière de commerce et à la définition des besoins communaux en matière de commerce (cf. le 1^{er} alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme).

Enfin, la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 prévoit que dans les cas visés au 5^{ème} alinéa du II de l'article L.752-1 du code du commerce (en région Ile-de-France et en l'absence de schéma de cohérence territoriale), les PLU peuvent comprendre le document d'aménagement commercial défini à cet article.

B.1.4. Le plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés

En application de la loi du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux, modifiée par les lois du 13 juillet 1992 et du 2 février 1995, les décharges traditionnelles sont supprimées au 1^{er} juillet 2002. A compter de cette date, les centres de stockage sont uniquement autorisés à accueillir des déchets ultimes.

La révision du plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés (P.D.E.D.M.A.) de l'Essonne a été approuvée le 19 novembre 2002 par le Conseil Général.

Le P.D.E.D.M.A. souligne que l'Essonne ne dispose pas de capacité d'enfouissement de classe II, pour l'élimination de déchets ultimes. Cela concerne les refus de tri non incinérable des entreprises, et, dans une moindre mesure, l'élimination de déchets encombrants non valorisables. Les déchets qui n'auront pas fait l'objet d'un tri et d'une valorisation préalable ne pourront être admis en centre d'enfouissement technique.

Les décisions prises par les personnes de droit public et leurs concessionnaires doivent être compatibles avec le plan dans un délai de 3 ans à compter de sa publication.

Il est rappelé que selon l'article R.123-14 3° du code de l'urbanisme, les annexes du PLU comprennent à titre informatif « (...) les schémas d'élimination des déchets existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour (...) le traitement des déchets ».

B.1.5. Les ressources en matériaux – carrières

Le régime juridique actuel des carrières a été établi par la loi n° 93.3 du 4 janvier 1993 aujourd'hui codifiée dans le code de l'environnement. A l'exception de certaines carrières agricoles, les exploitations de matériaux sont soumises à autorisation préfectorale au titre des installations classées pour la protection de l'environnement. Toute demande d'autorisation d'ouverture de carrière doit comporter une étude d'impact et fait l'objet d'une enquête publique et d'une consultation administrative.

L'arrêté ministériel du 22 septembre 1994 a fixé l'ensemble des prescriptions techniques applicables aux exploitations de carrières. Ces prescriptions ont pour objet de prévenir et limiter les risques d'atteinte à l'environnement et de fixer les conditions d'insertion des exploitations dans l'environnement et de remise en état du site.

Le schéma directeur de la région Ile-de-France de 1994 est le premier document de planification régionale à considérer les gisements de matériaux de carrières comme richesses naturelles. Le SDRIF identifie et cartographie les gisements potentiels de matériaux de carrières.

Le schéma directeur énonce trois orientations pour une exploitation équilibrée des carrières, dans le respect de l'environnement :

- maintenir l'accessibilité aux gisements;
- exploiter au mieux les gisements;
- arbitrer les conflits d'usages (définition des gisements non exploitables ou exploitables sous condition au regard des enjeux agricoles, de la protection des espaces naturels ou de la ressource en eau).

Le SDRIF renvoie aux schémas départementaux de carrières la mise en oeuvre de ses orientations.

En effet, la loi n° 93-3 du 4 janvier 1993 qui a modifié le régime juridique des carrières a institué la nécessité d'établir dans chaque département un schéma départemental des carrières (SDC).

Par les différents thèmes qu'il aborde, le schéma départemental des carrières doit permettre de situer les enjeux et les contraintes associés aux projets de carrières. Il prend en compte l'intérêt économique national, les ressources et les besoins en matériaux du département et des départements voisins, la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles, la nécessité d'une gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières. Il fixe les objectifs à atteindre en matière de remise en état et de réaménagement des sites.

En outre, le schéma formule certaines orientations, par exemple en matière de réaménagement des carrières, avec lesquelles les demandes d'autorisation doivent être compatibles.

Le schéma des carrières est donc un document qui facilite l'appréciation des projets présentés, aide les pouvoirs publics dans leur prise de décision et qui éclaire les choix effectués.

Le schéma départemental des carrières (S.D.C.) de l'Essonne a été approuvé par arrêté préfectoral n° 2000/577 du 24 novembre 2000.

Le département de l'Essonne est fortement déficitaire en matériaux puisqu'il importait en 2000 environ les deux tiers des matériaux qu'il consommait, l'essentiel de ces importations étant constitué de matériaux alluvionnaires. Cette situation s'est accentuée par la suite du fait de la réduction du nombre de sites exploités et de la baisse de production des sablons.

Afin d'accroître l'autonomie du département, le schéma départemental des carrières préconise de développer l'usage de matériaux de substitution aux alluvionnaires tel que le calcaire du sud d'Etampes. Il convient également de veiller à la préservation de l'accès aux sables industriels au grès qui constituent une réserve de matériaux de grande qualité dans la moitié sud du département.

B.2. Risques naturels et industriels

B.2.1. La connaissance des risques

Le rapport de présentation du PLU doit fournir les indications sur l'importance et la fréquence du ou des risques existants, sur les dangers qu'ils représentent. Il doit justifier les types de mesures édictées dans le règlement et destinées à réduire ou à supprimer les conséquences des risques.

D'une façon générale, les installations et équipements générateurs de dangers et de nuisances devront nécessairement être pris en compte, notamment lors de la définition des zones d'urbanisation future. L'élaboration du PLU est l'occasion de s'interroger sur la localisation de ces installations et d'en analyser les conséquences éventuelles sur l'urbanisation et le fonctionnement du territoire.

♦ *Les risques majeurs*

La loi du 22 juillet 1987 (article 21) relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs, donne obligation à la commune d'informer les citoyens sur les risques majeurs (risques technologiques et risques naturels prévisibles) auxquels ils sont soumis.

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) du département de l'Essonne a été validé le 18 septembre 2008. Il reprend l'ensemble des risques recensés sur la commune. Le DDRM est téléchargeable sur le site internet de la préfecture de l'Essonne. La commune est répertoriée pour les risques naturels d'inondation par débordement de l'Orge amont, et les risques de retrait gonflement d'argile, aléa fort.

♦ *Les risques d'inondation*

La commune est concernée par le risque d'inondation par débordement de la rivière Orge. Le plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) de la vallée supérieure de l'Orge a été prescrit par arrêté préfectoral n°2000/DDE/STEPE/0302 du 19 décembre 2000.

La commune est également concernée par le risque d'inondation par débordement de la rivière Renarde. Le bureau des risques de la Direction Départemental des Territoires ne dispose pas d'information sur le débordement de la rivière.

La commune est en outre concernée par le risque d'inondation par débordement du fossé des Quatorzièmes. Toutefois, aucune zone de débordement de ce cours d'eau n'a été recensée.

Des information sur les zones inondables sont recensées dans l'atlas des zones inondées par les plus hautes eaux connues en région Ile-de-France (disponible sur le site de la DIREN : www.ile-de-france.ecologie.gouv.fr).

La commune a fait l'objet d'un arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle **inondations et coulées de boue** en 1983 et d'un arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle par **inondations, coulées de boue et mouvements de terrain** en 1999.

Cette connaissance du risque de débordement de rivière devra être prise en compte lors de l'instruction des permis de construire. Le maire pourra ainsi interdire un projet ou l'autoriser sous conditions par application de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

Certaines prescriptions visant à limiter la vulnérabilité des constructions nouvelles sont notamment citées dans la circulaire du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables et dans la circulaire du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables aux bâtis et ouvrages existants en zones inondables.

Dans le respect de l'article L121.1 du Code de l'Urbanisme, le PLU devra mettre en œuvre des dispositions de prévention adaptées au regard des risques d'inondation connus, par débordement de réseaux, par ruissellement ou par remontée de nappes (<http://www.inondationsnappes.fr>).

♦ *Les risques retrait-gonflement d'argiles*

La commune de Saint-Yon est située sur un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses.

La commune a fait l'objet d'un arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle du à un **mouvement de terrains consécutif à la sécheresse** en 1993.

Le rapport de présentation devra intégrer un chapitre sur le risque lié à la présence d'argiles en insérant la carte aléa retrait-gonflement des argiles, accessible sur le site internet du Bureau de Recherche Géologiques et Minières (www.argiles.fr) qui permet de localiser les secteurs soumis à ces risques.

Dans ce même chapitre, un paragraphe sera dédié à l'information des constructeurs et maîtres d'ouvrages sur le respect de certaines règles constructives préventives dans les zones soumises à l'aléa retrait-gonflement, en particulier sur l'adaptation des fondations et la gestion des eaux pluviales.

Un certain nombre de ces précautions figurent notamment sur la plaquette régionale d'information sur les mesures à mettre en œuvre lors de la construction d'un bâtiment sur des sols argileux. Cette plaquette est disponible sur le site internet de la DIREN (www.ile-de-france.ecologie.gouv.fr).

La commune peut ainsi la diffuser le plus largement possible lors de l'instruction de toute demande à l'application du droit des sols, afin que le pétitionnaire se prémunisse d'éventuelles conséquences fortement dommageables.

B.3. Environnement, éléments naturels et patrimoniaux

B.3.1. Le projet de SAGE Nappe de Beauce

La commune est également située dans le périmètre du SAGE nappe de Beauce en cours d'élaboration. Le SAGE est dans sa phase finale d'élaboration et ses orientations stratégiques ont été définies. La commune pourra utilement se rapprocher de la Commission Locale de l'Eau de ce SAGE afin de disposer des documents déjà élaborés (sagebeauce@wanadoo.fr). La prise en compte des éléments du SAGE permettra de prévenir une révision du plan local d'urbanisme qui serait rendue nécessaire pour la mise en compatibilité avec le SAGE.

B.3.2. Les espaces boisés

Qu'ils bénéficient ou non d'un classement au titre des EBC, les espaces boisés doivent être protégés.

- en espace boisé classé : la suppression, la réduction d'emprise ou de la portée de la protection d'un espace boisé classé ne peut être justifiée par le caractère ou le mauvais état du boisement, consécutif à l'absence de gestion ou à une mauvaise gestion du patrimoine. La suppression éventuelle d'un espace boisé classé qui serait justifiée par le besoin de réaliser un

équipement public ou d'intérêt général ne pouvant être implanté ailleurs, nécessite une justification montrant le caractère impératif de la demande au regard de l'équilibre qui doit être observé entre la protection de cet espace et les nécessités de l'urbanisation. Dans ce cas, une étude d'incidence s'impose, montrant les conditions existantes et les conséquences qui en résulteraient en cas de déclassement sur l'environnement en général, sur les paysages, l'érosion des sols, l'équilibre naturel en particulier. L'ensemble de ces études et justifications doivent être contenues dans le rapport de présentation, ce dernier devant également préciser les conditions dans lesquelles la demande a été formulée

Il est à noter que le classement en espace boisé classé, qui peut concerner les zones non boisées, a les mêmes effets que celui qui grève les espaces effectivement boisés. Il se justifie sur les terrains n'ayant pas de valeur agricole par la nécessité d'affirmer leur caractère naturel, de lutter contre l'érosion ou de préserver la qualité du paysage ou encore pour tout motif d'intérêt général que justifie la protection de l'environnement ;

- en espace boisé non classé : l'article R.123-17 du code de l'urbanisme rappelle que, conformément à l'article L.112-3 du code rural, le PLU ne peut être approuvé qu'après avis de la chambre d'agriculture et, le cas échéant, de l'Institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée et du centre régional de la propriété forestière lorsqu'il prévoit une réduction des espaces agricoles ou forestiers. Il va de même en cas de révision, de révision simplifiée et d'une mise en compatibilité en application de l'article L.123.6 du code de l'urbanisme.

B.3.3. Les outils de protection des zones agricoles

Le recours aux outils suivants peut être envisagé :

- le périmètre de protection des espaces agricoles et naturels péri urbains (PPEANP) permet au département avec l'accord de la commune de délimiter un périmètre à l'intérieur duquel la vocation agricole et naturelle des terres est préservée. Un droit de préemption rural s'applique dans ce périmètre ;
- les zones agricoles protégées (ZAP) sont des périmètres de protection des zones agricoles menacées de disparition par l'urbanisation, délimités par un arrêté préfectoral sur proposition de la commune (article L.112-2 du Code rural). Les ZAP sont des servitudes d'utilité publique à reporter obligatoirement dans les PLU.

B.3.4. Les ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique)

Au même titre que les richesses culturelles, la nature fait partie de notre patrimoine commun. Elle contribue à la qualité de notre vie quotidienne en raison de sa valeur biologique et paysagère.

Aussi, l'Etat dispose d'un outil de connaissance sur l'ensemble du territoire intitulé : inventaire des ZNIEFF. Cet inventaire constitue le point fort de l'inventaire national du patrimoine naturel prévu à l'article 411.5 du code de l'environnement.

Concernant le statut juridique des ZNIEFF, il y a lieu de préciser que l'inventaire des ZNIEFF résulte d'un travail scientifique qui consiste à localiser et à décrire les secteurs du territoire national particulièrement intéressants sur le plan écologique. Il s'agit, avant tout, d'un outil de connaissance. Il n'a donc, en lui-même, pas de valeur juridique directe (réponse ministérielle à une question écrite - JOAN du 28 décembre 1992, page 5842).

Cependant, les ZNIEFF peuvent avoir une valeur juridique indirecte. En effet, l'inventaire étant destiné à éclairer les décisions publiques et privées, la ZNIEFF

peut constituer, dans certains cas, un indice pour le juge administratif lorsqu'il doit apprécier la légalité d'un PLU.

La non prise en compte d'une ZNIEFF peut être considérée par le juge comme une erreur manifeste d'appréciation en matière d'urbanisme, d'aménagement, d'autorisations diverses...

L'inventaire comporte deux types de ZNIEFF :

- ZNIEFF de type 1 : secteur de superficie généralement limitée, défini par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Exemples : tourbière, prairie humide, mare, falaise. Ces espaces doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement et de gestion.
- ZNIEFF de type 2 : grands ensembles naturels riches ou peu modifiés par l'homme ou offrant des potentialités biologiques importantes. Dans une ZNIEFF de type 2, certains secteurs particulièrement riches peuvent aussi être inventoriés en ZNIEFF de type 1. Exemples : massifs forestiers, plateaux.

Ces espaces doivent faire l'objet d'une prise en compte systématique dans les programmes de développement afin d'en respecter la dynamique d'ensemble.

Sur le territoire communal ont été identifiées :

- une ZNIEFF de type 1 : zone humide de Saint-Sulpice de Favières (n°110001598);
- deux ZNIEFF de type 2 : vallée de la renarde et côte de Torfou. (110001590) et vallée de L'Orge de Dourdan à la Seine (11001599).

Dans ces zones, il importe de tenir compte du domaine vital de la faune sédentaire et migratrice.

Ces ZNIEFF doivent être prises en compte dans l'analyse de l'état initial de l'environnement. Le rapport de présentation devra évaluer l'incidence des orientations du plan sur les facteurs écologiques propres à ces milieux (article R.123-2 du code de l'urbanisme). Elles devront être délimitées sur les documents graphiques (article R.123-11h du code de l'urbanisme) et si nécessaire, faire l'objet de dispositions appropriées dans le règlement.

B.3.5. La loi « programme d'orientation de la politique énergétique » française (POPE)

Conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, «Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement (...). A ce titre, ils peuvent : (...) 14° recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et paysage ».

Le règlement ayant exclusivement une fonction prescriptive, les recommandations doivent, en toute bonne logique et pour éviter toute confusion, figurer soit dans le rapport de présentation soit dans un «cahier des recommandations» sans que ce dernier constitue pour autant une annexe du PLU au sens des articles R.123-13 et R.123-14 du code de l'urbanisme.

Dans la mesure où il définit «les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune» (article R. 123-3 du code de l'urbanisme), le projet d'aménagement et de développement durable peut mentionner les choix arrêtés dans le domaine énergétique.

Les orientations de la politique énergétique qui figurent en annexe à la loi POPE prévoient que «en matière de promotion des énergies renouvelables, les collectivités peuvent favoriser le recours à ces sources de production notamment par des dispositions d'urbanisme». L'article L.128-1 du code de l'urbanisme, issu de la loi précitée et de la modification apportée par la loi "E.N.E.", permet aux communes d'autoriser en zones urbaines et à urbaniser, par délibération, un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols résultant du plan local d'urbanisme, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

Toutefois, cette possibilité n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L.621-30-1 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L.331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L.123-1 du présent code. Elle ne peut permettre de déroger aux servitudes d'utilité publique visées à l'article L.126-1.

Il serait souhaitable que cette mesure, si elle est utilisée, soit complétée par un règlement de PLU qui ne fasse pas obstacle à l'installation de dispositifs permettant l'utilisation des énergies renouvelables, notamment par ses articles relatifs aux occupations et utilisations du sol interdites, à l'emprise au sol, à la hauteur maximale et à l'aspect extérieur des constructions.

♦ Le développement de l'énergie éolienne

L'Atlas régional éolien d'Ile-de-France a identifié un potentiel intéressant de développement de cette énergie renouvelable sur le département de l'Essonne. Un atelier départemental de l'éolien a été créé en 2004, chargé d'élaborer un schéma départemental d'orientation en concertation avec les acteurs, promoteurs et collectivités, qui s'est traduit par une charte précisant les critères à respecter, signée par les opérateurs intervenant en Essonne le 22 novembre 2005. Sur la base de cette charte une carte des zones d'implantation préférentielles de parcs éoliens a été établie, validée et rendue publique le 14 décembre 2006. Cette carte est la référence pour l'établissement des zones de développement de l'éolien (ZDE) à l'initiative des collectivités, en application de la loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005, fixant les orientations de la politique énergétique.

Y Votre commune ne peut faire l'objet que d'un développement du petit éolien (< 12 m : mat + nacelle). Il convient de noter que le petit éolien ne nécessite aucune procédure d'autorisation (permis de construire, déclaration de travaux) en zone urbaine. Il est autorisé en zone rurale si le document d'urbanisme l'explique clairement.

♦ Le développement de la géothermie

Le bassin de Paris possède des aquifères continus peu profonds (température $\approx 33^\circ \text{C}$) et profonds (à plusieurs kilomètres, température $> 70^\circ \text{C}$) présentant un fort potentiel notamment en Essonne. Par le passé, plus de 60 puits en grande profondeur ont été réalisés en Essonne, confirmant ce potentiel.

Le recours à cette énergie renouvelable peut utilement être étudié dans le cadre du diagnostic territorial de la commune et peut être préconisé pour les équipements collectifs ou les activités. Pour sa part, le PLU peut inciter à

l'utilisation sur tout le territoire de la technique des pompes à chaleur (très basse énergie géothermale) consistant en un échange thermique entre le sous-sol immédiat et l'air ambiant. Les techniques actuelles (capteurs horizontaux et verticaux) permettent aujourd'hui leur réalisation quel que soit le site et ses contraintes.

La commune présente un potentiel géothermique moyen à très fort, comme l'illustre la carte mise en pièce jointe.

- ◆ Le développement de l'énergie solaire

L'ensoleillement de l'Ile-de-France est largement suffisant pour l'exploitation de panneaux solaires thermiques, pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire.

Le PLU peut inciter au recours à cette source d'énergie, les techniques actuelles permettant d'implanter aujourd'hui des capteurs dans le respect de spécificités architecturales diverses.

Les dispositifs énergie renouvelable bénéficient aujourd'hui d'aides financières de l'Etat (crédit d'impôt), de la Région et de l'ADEME.

B.3.6. La qualité de l'air

"L'État, les collectivités territoriales ainsi que les personnes privées concourent à une politique dont l'objectif est la mise en œuvre du droit reconnu à chacun à respirer un air qui ne nuise pas à la santé. Cette action d'intérêt général consiste à prévenir, à surveiller, à réduire ou à supprimer les pollutions atmosphériques, à préserver la qualité de l'air et, à ces fins, à économiser et utiliser rationnellement l'énergie" (extrait de l'article L.220.1 du code de l'environnement). Dans cette optique, le PLU peut notamment prévoir la diversification des plantations dans le cadre d'un cahier des charges des prescriptions architecturales et paysagères afin de contribuer à améliorer la santé des populations sensibles à certains pollens (particulièrement de cupressacées : cyprès, thuya...).

B.3.7. La lutte contre le bruit

"La lutte contre le bruit a pour objet de prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation, sans nécessité ou par manque de précautions, des bruits ou vibrations de nature à présenter des dangers, à causer un trouble excessif aux personnes, à nuire à leur santé ou porter atteinte à l'environnement" (extrait de l'article L.571-1 du code de l'environnement). Le bruit pose un problème de santé publique et constitue depuis plusieurs années une préoccupation majeure. Il est souvent perçu subjectivement, son appréciation dépend de nombreux facteurs physiques : (absorption, réflexion), physiologiques (acuité auditive), voire psychologiques (répétition, durée,...).

Le PLU constitue un outil de prévention permettant de prendre en compte en amont les contraintes acoustiques liées à l'implantation de voies de circulation, d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou d'équipements de loisirs. Une réflexion à ce stade permet d'apporter des réponses efficaces et économiques et prévenir ainsi les impacts sur la santé.

Je vous rappelle qu'en matière de bruit de voisinage, les dispositions sont définies par le décret n° 95-408 du 18 avril 1995 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage, codifié dans le code de la santé publique (articles R.1336-6 à R.1336-10).

Par ailleurs, les établissements ou locaux recevant du public et diffusant à titre habituel de la musique amplifiée doivent faire réaliser des études d'impact de façon à limiter le niveau de la pression acoustique tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des établissements.

B.3.8. La loi du 29 décembre 1979 sur la publicité

La publicité peut être une atteinte aux paysages et un vecteur d'accroissement de l'insécurité routière et de ce fait il est souhaitable de prendre en compte la loi du 29 décembre 1979 relative à la publicité.

Une réflexion pourrait être menée conduisant à déterminer une zone à publicité restreinte ou élargie.

Les actes instituant des zones de publicité restreintes et des zones de publicité élargie en application des articles L.581-0 à L.581-14 du code de l'environnement font partie des annexes informatives du PLU en application de l'article R.123.14 du Code de l'Urbanisme.

B.3.9. Les sites archéologiques

Il y aura lieu d'indiquer, dans le rapport de présentation, la présence des zones de sensibilité archéologique sur le territoire communal. Ces zones sont répertoriées sur le plan joint. Leur matérialisation, dans les documents graphiques (plans de zonage), devra être effectuée en application de l'article R.123-11h du code de l'urbanisme.

Sur le territoire de la commune sont applicables les prescriptions de la loi du 27 septembre 1941, validée par ordonnance du 13 septembre 1945, dont l'article 14 prévoit la déclaration immédiate de toute découverte fortuite à caractère archéologique, ainsi que les dispositions de la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques. En outre, la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, entrée en vigueur le 1^{er} février 2002 suite au décret n° 2002/90 du 16 janvier 2002, a été modifiée par la loi n° 2003-707 du 1^{er} août 2003.

Par ailleurs, le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive dispose notamment que la réalisation de zone d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ne peut être entreprise que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.

Dans ce cadre, le préfet de région est saisi par la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone qui lui adresse le dossier de réalisation approuvé prévu à l'article R.311-7 du code de l'urbanisme.

En outre, le préfet de région peut être saisi, en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique, par les autorités compétentes pour autoriser tout aménagement, ouvrage ou travaux non réglementairement soumis à détection.

B.3.10. L'alimentation en eau potable

Je vous rappelle que "toute personne qui offre au public de l'eau en vue de l'alimentation humaine est tenue de s'assurer que cette eau est propre à la consommation" (article L.1321.2 du code de la santé publique). Pour assurer cet objectif, il importe d'alimenter les zones d'urbanisation par une distribution publique (captage et réseau). Ainsi, le PLU présentera les conditions d'alimentation en eau de la commune : ressources, distribution, consommation. A partir de cet état des lieux, sera démontrée l'adéquation entre les besoins en eau suscités par le développement de l'urbanisation au terme du PLU et les moyens mobilisables. Cette démarche prend en compte les aspects tant qualitatifs que quantitatifs en veillant à une gestion équilibrée de la ressource.

B.3.11. Le traitement des eaux usées

La commune de Saint-Yon est assainie par la station d'épuration de VALENTON (SIAAP). Des travaux sont en cours pour rendre conforme la station d'épuration à la directive Eaux Résiduaires Urbaines. Il n'y a donc pas lieu d'appliquer la circulaire du 8 décembre 2006 visée à la partie A.4.3.

A titre d'information, je vous transmets sous format informatique les plans des réseaux d'assainissement.

B.3.12. La gestion quantitative de l'eau

La gestion quantitative de la ressource en eau implique la mise en place de dispositifs de protection de long terme afin de limiter les prélèvements à des niveaux acceptables.

La commune est située en Zone de Répartition des Eaux de la nappe de Beauce. Le SAGE nappe de Beauce (sagebeauce@wanadoo.fr) peut être consulté afin de préciser si de nouveaux prélèvements dans la nappe sont possibles, en fonction des usages prévus (alimentation en eau potable, industrie)

B.4. Déplacements, infrastructures et installations

B.4.1. La sécurité routière

Conformément aux dispositions de l'article L 110 du code de l'urbanisme, le PLU doit prendre en compte la sécurité publique, et donc en particulier la sécurité routière.

Au-delà de l'instruction de l'acte de construire, la question de la sécurité routière doit être intégrée tout au long de l'élaboration du PLU tant au niveau du diagnostic, que du rapport de présentation, du PADD et du règlement.

En effet, la sécurité routière est un thème transversal qui s'articule avec un ensemble de thématiques (environnementales, économiques, prise en considération du développement urbain et de la vie locale). Cette approche doit être présente dans l'étude du PLU. Par exemple, cela peut être l'opportunité d'ouvrir un débat sur la place que l'on souhaite donner à l'automobile dans l'agglomération ou de rechercher une meilleure qualité de la vie dans les secteurs urbanisés. Ces approches pourront ainsi concourir à définir des objectifs et des contraintes qui contribueront à améliorer la prise en compte globale de la sécurité des déplacements.

L'urbanisation peut ainsi contribuer à l'accroissement des risques de conflits de circulation par la multiplication et la mauvaise implantation des accès nécessaires à la desserte d'une nouvelle zone, l'apparition de stationnement anarchique et gênant le long de grands axes de circulation, l'augmentation des distances pour les piétons et les cyclistes, qui hésitent alors moins à prendre des risques pour réduire leur temps de trajet ou de traversée.

L'élaboration du PLU doit donc être l'occasion d'une recherche de cohérence réciproque entre infrastructures et dispositions d'urbanisme dans le cadre d'un développement équilibré de l'agglomération. Lorsqu'elle est conçue dans ce cadre, l'infrastructure concourt alors à la mise en œuvre d'une politique de fixation des urbanisations nouvelles, à proximité des nœuds de transport, freinant ainsi l'étalement urbain.

Sur le territoire communal, le nombre d'accidents entre 2004 et 2008 était de 6 accidents corporels. Le nombre de victimes se portait à 8 blessés. La majorité des accidents concerne des véhicules légers ou utilitaires contre d'autres véhicules légers ou utilitaires.

Il n'y a pas encore beaucoup de connaissances explicites sur les caractéristiques des rues qui engendrent des conduites à risque, mais il est fort probable que les éléments suivants y contribuent :

- l'absence de constructions visibles (cachées derrière les haies vives) où la présence de constructions tournant le dos à la route qui n'engendrent pas la perception d'un milieu urbain;
- l'absence d'évènements marquant l'entrée de l'agglomération ;
- les alignements droits qui permettent au regard du conducteur de porter son regard au loin ;
- les largeurs de rues qui donnent une impression d'aisance ;
- les alignements droits trop longs (> 150 m, ce qui permet une remise en vitesse).

Le développement non contrôlé d'une urbanisation diffuse et linéaire le long des voies principales est susceptible d'accentuer l'insécurité routière par la multiplication des accès directs et par la mauvaise lisibilité donnée à l'itinéraire et son environnement, qui n'est plus rural mais pas vraiment urbain.

L'urbanisation linéaire, induite par une occupation particulière liée à l'effet de façade sur la voie et recherchée notamment pour des implantations à vocation d'activités, est de nature à compromettre la sécurité des usagers de la route. En effet, ce type d'implantation, avec son accompagnement de publicité et d'éclairage peut perturber l'attention du conducteur. De plus, un allongement important d'urbanisation le long d'une voie à grande circulation augmente les zones de "conflit" où se superposent une utilisation locale de desserte et un usage de transit, aux comportements différents.

Un schéma de hiérarchisation des voies permet de rendre le réseau routier plus lisible et de servir de guide aux opérations d'aménagement à prévoir, par la mise en cohérence des caractéristiques et des usages, le traitement des accès, le stationnement....

De même, les emplacements réservés pour les équipements devraient être choisis avec soin : les déplacements engendrés doivent être étudiés pour créer des liaisons confortables et sûres (par exemple gymnase avec écoles...).

La localisation des zones d'habitation, de commerces, de services, d'emplois ou d'équipements induit des besoins de déplacement. Ainsi, les choix d'urbanisme peuvent permettre de diminuer les besoins de déplacement : la proximité des différentes fonctions urbaines (la mixité urbaine) permet de se dispenser de nombreux déplacements motorisés, et la création de voies dédiées aux circulations douces (piétons, vélos) diminue les risques routiers.

B.4.2. Les antennes relais

La réglementation de l'implantation des constructions relatives aux antennes relais et de radiotéléphonie mobile pourra être prévue dans les articles du règlement des zones de PLU, dans la catégorie "constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif" (avant dernier alinéa de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme)

C - RAPPELS DES DISPOSITIFS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES ENCADRANT LES PLU

C.1. Le fondement législatif du PLU

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (S.R.U.)

La loi n° 2000.1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains est entrée en vigueur le 1^{er} avril 2001 pour la plupart de ses dispositions concernant les documents d'urbanisme (décrets du 27 mars 2001).

Cette loi a mis en place de nouveaux instruments de planification sous la forme de schémas de cohérence territoriale (SCOT) et de plans locaux d'urbanisme (PLU) qui viennent respectivement remplacer les schémas directeurs et les plans d'occupation des sols.

Les principes fondamentaux auxquels doivent souscrire les documents locaux sont désormais regroupés au sein des articles L.110 et L.121 qui opèrent la réécriture de l'ancien article L.121.10 du code de l'urbanisme et ajoutent le respect des principes du développement durable, ainsi que des nouveaux objectifs de mixité urbaine et sociale.

La loi urbanisme et habitat (UH)

La loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat modifie la structure du plan local d'urbanisme et précise les conditions d'opposabilité des différents documents qui le composent. Elle clarifie notamment le contenu du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) et conforte de ce fait la démarche de projet instituée par la loi SRU. La loi urbanisme et habitat apporte plusieurs autres adaptations au contenu des PLU relatives à la taille minimale des terrains constructibles, au contrôle des divisions des terrains bâtis et au changement de destination des bâtiments existants en zones agricoles.

Les lois "solidarité et renouvellement urbains" du 13 décembre 2000 et "urbanisme et habitat" du 2 juillet 2003 ont placé le développement durable au cœur de la démarche de planification : il s'agit de mieux penser le développement urbain pour qu'il consomme moins d'espace, qu'il produise moins de nuisances et qu'il soit plus solidaire en renversant les logiques de concurrence des territoires.

Le plan local d'urbanisme, issu de ces lois, constitue un outil privilégié de mise en cohérence de politiques sectorielles, notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'activité économique et d'environnement.

La collectivité en charge de l'élaboration du document d'urbanisme intègre l'ensemble de ces préoccupations pour définir le projet communal, exprimé dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et décliné dans les autres pièces du PLU. Le projet communal prend également en compte l'ensemble des objectifs de la collectivité et doit être proportionné à ses moyens et ressources.

Élaboré à partir d'un diagnostic et d'une véritable étude environnementale, ce projet s'inscrit dans la droite ligne des principes d'équilibre, de diversité et de respect de l'environnement définis par le code de l'urbanisme comme moyens du développement durable. Il respecte les orientations fondamentales de l'État exprimées le cas échéant dans les directives territoriales d'aménagement. Il est compatible avec les dispositions de documents généraux ou sectoriels de la compétence des collectivités locales et de portée plus large que la commune : schéma de cohérence territoriale (SCOT), charte de parc naturel régional, plan de déplacements urbains (PDU), programme local de l'habitat (PLH) principalement.

A la fois plus complet et plus opérationnel que le POS, le PLU précise le droit des sols et permet la mise en œuvre des actions et opérations d'aménagement souhaitées par la collectivité en cohérence avec son projet. L'enjeu supplémentaire du PLU par rapport au POS est de favoriser la remise sur le marché de friches et terrains inexploités, la réhabilitation de quartiers anciens

dégradés, mais aussi d'intégrer le traitement des espaces publics dans la démarche de planification.

C.2. Le contenu du PLU

Le PLU dans les différentes pièces qui le constituent (rapport de présentation, projet d'aménagement et de développement durable, orientations d'aménagement facultatives, règlement, documents graphiques, annexes) doit traduire et respecter les principes définis à l'article L 121.1 du code de l'urbanisme.

Les conditions d'opposabilité des différents documents composant le plan local d'urbanisme sont précisées dans l'article L 123-5 du code de l'urbanisme :

- le PADD n'est pas opposable aux permis de construire (en revanche, les orientations d'aménagement et le règlement doivent être cohérents avec lui) ;

- les orientations d'aménagement facultatives s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en terme de compatibilité, c'est à dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit ;

- le règlement et ses documents graphiques s'imposent en terme de conformité, c'est à dire que leurs règles seront respectées strictement.

Le contenu du PLU est défini à l'article R.123-1 du code de l'urbanisme.

Le rapport de présentation

Le rapport de présentation expose le diagnostic dont le contenu est prévu au 1^{er} alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme (*Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de commerce, de transports, d'équipements et de services*).

Il s'agit non pas de décrire la situation démographique et économique existante de la commune et de compiler des études et des données, mais de réaliser un diagnostic à partir duquel les besoins sont mis en relief. Cette analyse constitue un élément de connaissance essentiel des différentes composantes de la commune afin de constituer une aide pour déterminer la politique d'aménagement la mieux appropriée. Le diagnostic comporte notamment une analyse du potentiel d'accueil des dents creuses du territoire urbanisé de la commune.

Il analyse l'état initial du site et de l'environnement Il s'agit d'analyser les composantes physiques du territoire concerné : topographie, climat, hydrologie, écologie paysagère, caractéristiques des espaces naturels et agricoles, nuisances, risques, gestion de l'eau, qualité de l'air. L'analyse doit se fonder sur une bonne connaissance du territoire. Celle-ci s'appuie sur une observation du territoire et de son évolution afin de déterminer les aspects négatifs et positifs des actions déjà engagées. Elle peut également se fonder sur des études et documents existants tels que les inventaires (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), les espaces naturels sensibles, les schémas d'aménagement et de gestion de l'eau (SDAGE), les agendas 21, les chartes environnementales, les plans paysage, les cartes de gestion des terres agricoles, les sites inscrits ou classés....

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables (toute contrainte à l'utilisation du sol doit être justifiée), et des orientations d'aménagement. Il justifie

l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a) de l'article L.123-2. Il évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. En cas de modification ou de révision, il est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Ce document définit le projet politique d'urbanisme et d'aménagement retenu pour l'ensemble de la commune. Il doit être la "clef de voûte" du PLU, présentant de façon simple et accessible le projet de la commune.

Les autres documents du PLU (orientations d'aménagement et règlement) doivent être cohérents avec le PADD et tout changement ultérieur de ce projet nécessitera une révision du PLU.

Sa définition précède l'établissement des règles techniques du PLU (même si plusieurs allers-retours peuvent être nécessaires pour fixer les options définitives) et nécessite un débat en conseil municipal (comparable au débat d'orientation budgétaire).

Les orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement, notamment sous la forme de schémas d'aménagement, peuvent permettre à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter ou restructurer (articles L.123-1 et R.123-3-1 du code de l'urbanisme). Elles sont particulièrement utiles pour encadrer l'évolution des espaces publics.

Elles n'ont d'intérêt que dans les quartiers qui connaissent une évolution significative et sont donc facultatives.

Le règlement

Le règlement délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N).

Il fixe en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme. La vocation des différentes zones devra répondre aux critères définis aux articles R.123-4 à 8 du code de l'urbanisme.

Les dispositions réglementaires permettant d'assurer la protection des espaces agricoles sont notamment les suivantes :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone agricole (article R.123-7 du code de l'urbanisme) ;
- en application des articles L.722-4, L.722-5 et L.312-5 du code rural et de l'arrêté préfectoral n°2007-DDAF/SEA-015 du 6 mars 2007 concernant la révision du schéma directeur des structures agricoles de l'Essonne, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à la gestion des exploitations agricoles représentant au moins la moitié de la surface minimale d'installation définie en Essonne ;
- seuls des constructions et des dispositifs techniques nécessaires aux exploitations agricoles et aux services publics d'intérêt collectif pourront être créés à condition que le site et le milieu soient respectés (implantation, qualité architecturale).

La construction de nouveaux bâtiments, pour des logements (à l'exception du logement pour le gardiennage de l'installation agricole, en continuité de celle-ci et avec un accès routier commun) ou pour des hangars à des fins non agricoles (garage de caravanes, ...), ne peut être considérée comme dispositif technique nécessaire aux activités agricoles et ne peut donc être admise en zone A.

Le règlement écrit du PLU pourra prévoir la possibilité de reconversion des bâtiments agricoles existants dans les cas de cessation d'activité ou d'inadaptation aux besoins actuels de l'activité agricole, dans le cadre de l'article L 123.3.1 du code de l'urbanisme.

L'article R.123-12 2° du code de l'urbanisme précise que les documents graphiques font apparaître s'il y a lieu : "Dans les zones agricoles, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole." Il ressort clairement des débats parlementaires que la notion d'intérêt architectural ou patrimonial doit être interprétée de façon souple ; "il s'agit d'éviter la transformation en habitation d'un simple hangar en tôle ondulée". (Loi Urbanisme et Habitat, volet urbanisme, "service après vote", août 2003, p.10).

Les documents graphiques du règlement

Pour une bonne compréhension des dispositions du futur plan local d'urbanisme, outre le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable et si besoin les orientations d'aménagement, le plan local d'urbanisme comprend les documents graphiques du règlement, conformément aux articles R 123-11 et R 123-12 du Code de l'Urbanisme.

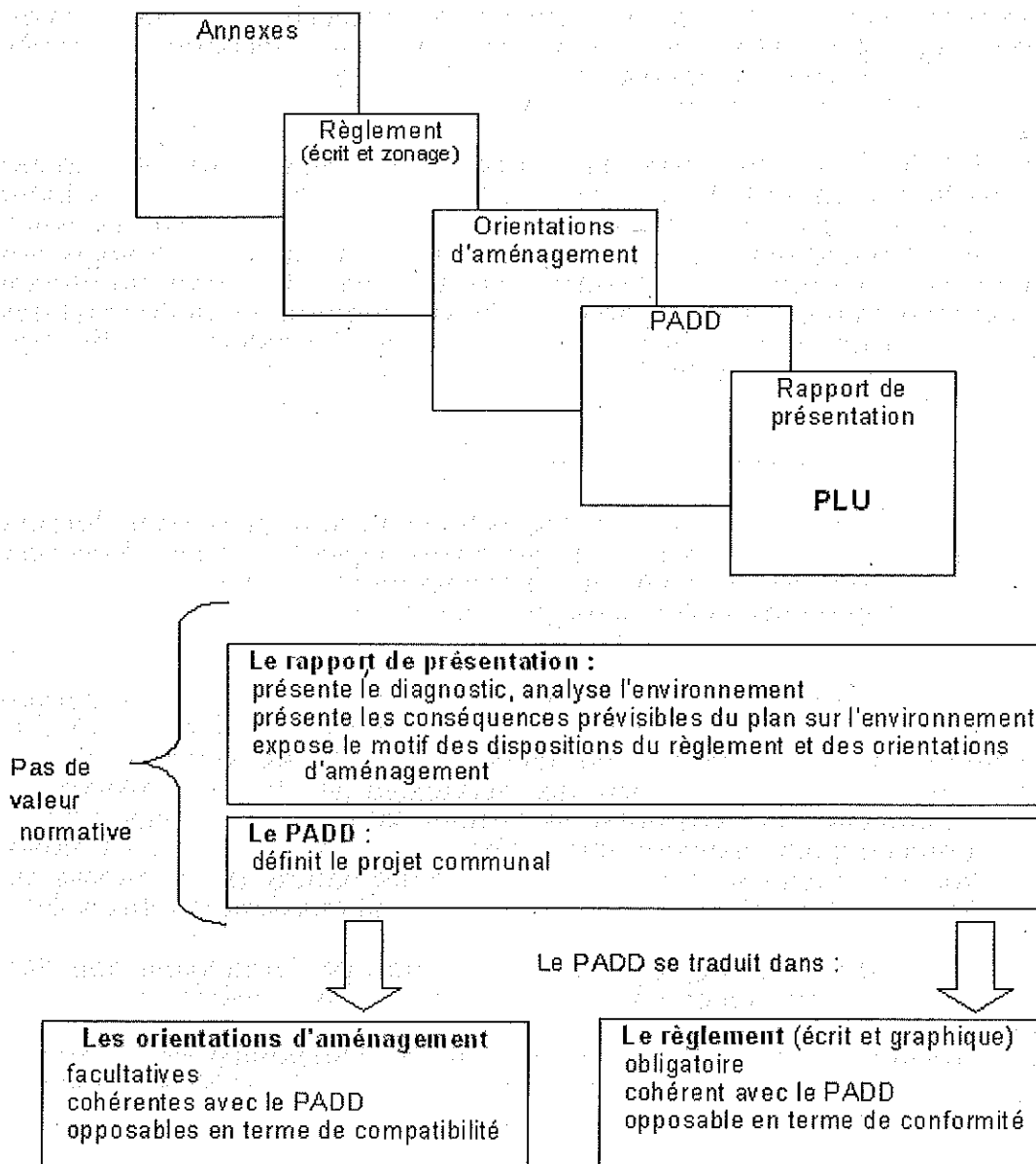
J'attire votre attention sur le fait que l'article R.123-11 b) du code de l'urbanisme dispose que les documents graphiques du règlement font apparaître s'il y a lieu : "les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels tels qu'inondations (...), risques technologiques justifient que soient interdits ou soumis à conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols".

Il est en outre indiqué à l'article R.123-12 du code de l'urbanisme que dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation, sont représentés sur les documents graphiques du règlement.

Les annexes

Les articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme précisent les annexes qui doivent figurer dans le plan local d'urbanisme. Elles sont rassemblées sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu.

EN RÉSUMÉ



Le Sous-Préfet,

Thierry SOMMA



**PLAN LOCAL D'URBANISME
DE SAINT-YON
[DÉPARTEMENT D'ESSONNE]**

**LES RÉUNIONS DES PERSONNES PUBLIQUES
ASSOCIÉES ET CONSULTÉES
[LES PIÈCES 7-3]**

PLU ST YON PADD	Compte-rendu réunion présentation PADD du 27 juin 2014
----------------------------	---

Liste et coordonnées des présents :

ALLOUX Matthias	Technicien rivière SIBSO	Matthias.alloux@sibso.fr
BATOUFFLET Vincent	Responsable BE-UTDNO-CG91	vbatoufflet@cg91.fr
BRULE Christian	Habitant de Saint-Yon	Christian.brule@orange.fr
COUDIN M. Laure	Technicien des Bâtiments de France	Marie-laure.coudin@culture.gouv.fr
FIGUEIREDO Miguel	Chargé de mission Conseil Général Essonne	mfigueiredo@cg91.fr
GEYSSENS Jean-François	CCI Essonne	Jf.geyssens@essonne.cci.fr
HERRY Thierry	Mairie de Boissy-sous-Saint-Yon	Thierry.herry@wanadoo.fr
TOUZEAU Chrystelle	Chef de projet DD – CG91	ctouzeau@cg91.fr
JOUANNE Daniel	SAVAREN	Daniel.jouannes@wanadoo.fr
LECONTE Christine	Architecte-urbaniste CAUE	c.leconte@caue91.asso.fr
LEFLOC'H Pierre	Mairie de Saint-Sulpice-de-Favières	mairie@saint-sulpice-de-favieres.fr
LOGA Lénaïg	Chargée de projets DDT91-STANO	Lenaig.loga@essonne.gouv.fr
SERAY Julie	Chargée de projets DDT91-STANO	Julie.seray@essonne.gouv.fr
MAUCLERE Herve	ABF 91	Herve.mauclere@culture.gouv.fr
TOUZET Alexandre	Maire de Saint-Yon	Alexandre.touzet@gmail.com
DEROUBAIX Edith	Adjointe urbanisme Saint-Yon	Deroubaix.edith@gmail.com
HOUTOIRE Christelle	Mairie de Saint-Yon	Mairie.de.st.yon@wanadoo.fr
MARAIS Emilie	Atelier act urba	e.marais@atelier-acturba.fr
LECOQ Léa	Atelier act urba	l.lecoq@atelier-acturba.fr

Ordre du jour

Présentation du Plan d'Aménagement et de Développement Durables aux Personnes Publiques Associées.



AXE 2 : ORGANISER ET STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT DU VILLAGE

Développement urbain

En ce qui concerne la partie du développement urbain en extension, il est indiqué que le SDRIF limite fortement cette possibilité (absence de secteurs d'urbanisation, et le SDRIF n'autorise l'extension de 5% que dans le cas d'un bâti continu à la gare). Les secteurs devront donc être correctement justifiés. Il est précisé qu'un travail important a été réalisé dans le cadre de l'AEU, complétée de la démarche Bimby, sur les potentialités offertes par le tissu urbain, que ce soit en dents creuses, en secteur de renouvellement urbain et en intensification urbaine. Cela viendra donc appuyer les différentes justifications et notamment que le tissu endogène ne permet pas de répondre à la totalité des objectifs de développement fixés.

Il est fait remarquer que de l'enveloppe urbaine existante cartographiée en pointillés rouges, il faudrait extraire les zones du Pont Guérin et du haras qui ne sont pas actuellement urbanisées. De même, des parcelles au nord de la commune en bordure de la RD82 ont été omises.

La loi ALUR oblige, comme le PADD n'a pas encore été débattu en conseil municipal, de détailler au sein de ce document des objectifs chiffrés sur l'analyse de la consommation, et de comparer l'extension qui a pu avoir lieu ces dernières années avec ce qui est envisagé dans le nouveau projet.

Cheminements

Plusieurs cheminements et aménagements de voirie sont évoqués notamment sur la RD82 : un passage pour piéton mais qui situé hors agglomération poserait des problèmes de sécurité ou bien le prolongement de la sente piétonne le long de la RD19. Des discussions sont ainsi en cours avec le Département sur plusieurs secteurs de la commune.

Au niveau du carrefour du Pont Guérin, il s'agirait de l'aménager au moyen de feux tricolores. Cela participerait à l'objectif de transformer la RD82 en rue par la mise en place de plusieurs « obstacles » permettant de réduire la vitesse et de retrouver un caractère plus urbain.

La gestion de la voirie est également abordée. Notamment, il s'agit de limiter au maximum la création de nouvelle voirie car la ville doit ensuite l'entretenir à plus ou moins long terme (rétrocession des voiries de lotissements privés), ce qui représente des coûts importants.

Eco-cœur de bourg

Afin de renforcer le projet, il est conseillé de développer la notion d'Eco cœur de bourg qui est mise en avant dans le PADD en insistant sur les dimensions de vie sociale, associative...

AXE 3 : VALORISER LE CADRE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL DU VILLAGE

Pollution des eaux

La Renarde est aujourd'hui impactée par des problèmes de pollution, notamment en raison des eaux de voiries qui sont chargées de particules fines. Des prélèvements et la

démonstration de la pollution permettrait à la Renarde de disposer de financements de l'Agence de l'Eau. Il est également souligné de manière générale, la problématique de l'imperméabilisation des sols et notamment des coteaux et flancs de coteaux. Il est aussi souligné l'importance des haies agricoles par exemple sur le plateau.

Paysage

En lien avec la problématique du paysage, la question des clôtures est abordée ainsi que de la réglementation des espaces, des limites privé/public. Un exemple est donné avec les expérimentations de l'association BRUDED en Bretagne. Il est toutefois mentionné qu'il est difficile de gérer les autorisations et le respect du règlement dans ce domaine.

A propos de la démarche Bimby, il est souligné qu'il ne faut pas la voir seulement comme des divisions parcellaires, mais comme une démarche qui peut aller plus loin notamment dans l'évolution des modes de vie, comme faire habiter plusieurs personnes sur une même parcelle ; ce qui pose la question de passer de l'intérêt personnel à l'intérêt collectif.

Lisières forestières

En ce qui concerne les lisières forestières, toute nouvelle urbanisation, en dehors des sites urbains constitués, à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est proscrite selon le SDRIF.

Risque inondation

Il faudra prendre en compte également le PPRI en cours d'élaboration. Les cartes aléas intègrent des secteurs au nord de la commune.

AUTRES

Comme dans la présentation projetée, il est demandé de faire apparaître les cartographies par axe, puis la cartographie finale en fin de PADD.

Haut dit

De : SERAY Julie - DDT 91/STANO/BPADT [mailto:julie.seray@essonne.gouv.fr]
Envoyé : vendredi 29 août 2014 16:54
À : Christelle Genesseau
Cc : "PLAT Céline (Responsable du pole SIG veille territoriale) - DDT 91/STANO/BPADT"; RAMEL Pierre (chef de bureau) - DDT 91/STANO/BPADT
Objet : Re: [INTERNET] compte rendu de la réunion du 27 juin dernier concernant le PADD de Saint Yon

Bonjour,
A l'attention de Madame Deroubaix,

J'ai pris connaissance du compte-rendu de la réunion du 27 juin 2014 ainsi que du PADD modifié. Néanmoins, malgré les évolutions apportées, mes remarques concernant la compatibilité du PADD avec le SDRIF 2030 ainsi que sur la définition de l'enveloppe urbaine existante sur les cartes restent pendantes.

Concernant le compte-rendu joint, je tiens à apporter une précision sur la problématique des occupations illégales à laquelle vous êtes confrontés. En effet, le traitement de cette problématique dans le cadre du PLU en cours d'élaboration requiert la plus grande vigilance afin d'éviter toute régularisation directe ou indirecte d'occupations et/ou de constructions illégales. Aussi, dans le compte-rendu - page 2, l'évocation de cette thématique demande à être complétée par la précision en gras citée ci-après : au-delà de ne pas autoriser l'extension des constructions illégales (que vous évoquez au conditionnel dans le compte-rendu), le PLU ne peut pas régulariser les constructions et/ou occupations illégales ni les reconnaître.

Je reste à votre disposition pour vous accompagner dans les démarches à venir, Aussi, n'hésitez pas à me contacter pour toutes questions concernant l'élaboration de votre document d'urbanisme,

Bien cordialement,

Julie SERAY
Chargée de projet
Bureau Planification et Aménagement Durable des Territoires
Service Territorial d'Aménagement de Palaiseau
DDT de l'Essonne
01 69 31 73 54

Le 23/08/2014 10:29, > Christelle Genesseau (par Internet) a écrit :

[Répondre](#) [Transférer](#) 

edith deroubaix <deroubaix.edith@gmail.com>

09:42 (Il y a 4 minutes)



PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-YON

RÉUNION D'ASSOCIATION DES PERSONNES PUBLIQUES

RÉUNION DU 22 JUIN 2017, À 15 : 00,
À LA MAIRIE DE SAINT-YON

DISPOSITIF : RÉUNION D'ASSOCIATION DES PERSONNES PUBLIQUES	VILLE DE SAINT-YON [01 64 58 40 54]	M. TOUZET, Maire ; Mme. DROUBAIX, Adjointe au Maire .
PHASE :	ATELIER D'URBANISME	M. LANGE, ACT Consultants ; M. GULLON, Architecte [01.42.77.22.41] .
PERSONNES PUBLIQUES	CONSEIL RÉGIONAL D.I.R.E.N. A.R.S. C.R.P.F. CONSEIL GÉNÉRAL S.T.A.P. D.D.T. 91 D.D.T. 91 CHAMBRE D'AGRICULTURE CHAMBRE DE COMMERCE CHAMBRE DES MÉTIERS C ^{TÉ} . DE C ^{NES} . E.J.R. C ^{NE} D'EGLY C ^{NE} DE BOISSY-S ^S /S ^T -YON Essonne Nature Env ^{nt}	Mme. LETIENNE, B.P.T.N. [jocelyne.letienne@essonne.gouv.fr] ; M. PONTONNIER, B.P.T.N. [jerome.pontonniere@essonne.gouv.fr] . M. CHENU [chenu@gmail.com] ; Mme. MAISTRE [a.maistre@ile-de-France.chambragri.fr] ; M. GEYSSENS [jf.geyssens@essonne.cci.fr] . Mme. COJEAN, Elue . Mme. GERMAIN, urbaniste [service.urba@ccejr.org] . M. MATT, Adjoint au Maire [matt.edouard@mairiedegly.fr] . M. LION, Adjoint au Maire [r.lion@boissy-ssy.fr] . M. NICOL [pierre-yves.nicol@hotmail.fr] .

LA PRÉSENTATION DU PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le projet du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) a été diffusé, à la réception de la confirmation de chaque participation, à la suite de la convocation, le 31 mai 2017, des personnes publiques associées et consultées.

Dans un premier temps, M. TOUZET, Maire de SAINT-YON, rappelle les objectifs stratégiques de la Commune (cf. la délibération du 27 mai 2010) :

- Prendre en compte les objectifs chiffrés dans le cadre communautaire (P.L.H., P.L.D.) ou régional (S.D.R.I.F.) ;
- Traduire dans les règles d'utilisation des sols, les objectifs établis dans l' Agenda 21 de la commune ;

- Protéger, dans le cadre de ces objectifs, les espaces naturels remarquables (vallée de la Renarde) ;
- Conforter, dans le cadre de ces objectifs, le centre bourg de Saint-Yon ;
- Identifier un éco-quartier, permettant une évolution raisonnable de la population, dans une logique de développement durable ;
- Prévoir une offre de logements diversifiés, notamment pour les jeunes et les personnes âgées ;
- Valoriser les lotissements, en améliorant les liaisons, notamment vers le centre-bourg et en comblant une dent creuse ;
- Inciter l’implantation d’activités compatibles avec le caractère rural de la commune.

M. TOUZET présente ensuite les orientations générales du projet du P.L.U. :

- Réaffirmer le centre bourg du village, (urbanisation très dispersée) la vie sociale du village ;
- Assurer une croissance démographique raisonnable, en maintenant l’esprit « village » ;
- Réguler les effets de la suppression des superficies minimales décidées par la loi, et moduler les densités, plus fortes sur les secteurs violets, plus faibles ailleurs, quitte à envisager des évolutions ultérieures par le biais d’une modification du P.L.U. ;
- Maintenir la zone d’extension, sur la route de Boissy, et poursuivre la requalification des espaces publics ;
- Achever la restructuration du hameau de Feugères, et renforcer le maillage des voies ;
- Protéger les espaces agricoles et naturels ;
- Identifier et protéger le patrimoine local.

LES INTERVENTIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

Mme. LETIENNE et M. PONTONNIER notent que le document graphique délimite des zones AU strictes et des zones AU ouvertes ; ils recommandent de vérifier auprès des concessionnaires la desserte de ces sites par les réseaux, et de justifier ainsi leur classement dans le rapport de présentation.

Ils notent que le site du Pont-Guérin est inscrit dans les objectifs du P.L.U. à l’horizon 2025, donc au terme du P.L.U., ce qui implique de renforcer la cohérence entre le P.A.D.D. et les O.A.P..

M. TOUZET précise que l’ouverture du site du Pont-Guérin aura lieu dans un second temps.

Mme. LETIENNE et M. PONTONNIER notent que les densités prévisionnelles sont de 40 logements par hectare dans le P.A.D.D. et de 35 logements par hectare dans les O.A.P., ce qui implique de renforcer la cohérence entre le P.A.D.D. et les O.A.P..

Ils précisent qu'existe une zone potentiellement humide sur le site du Pont-Guérin, ce que les O.A.P. doivent prendre en compte.

Mme. DEROUBAIX précise que le site du Pont-Guérin conservera une zone tampon qui permettra de gérer les ruissellements.

Mme. LETIENNE et M. PONTONNIER précisent que le P.P.R.I. a été approuvé par un arrêté du 16 juin 2017.

M. TOUZET demande que ce P.P.R.I. soit transmis à la commune dans les meilleurs délais, au moins dans sa version informatisée : Seule une petite zone semble inondable dans la zone Ap, au vu des documents provisoires.

Mme. LETIENNE et M. PONTONNIER rappellent que la zone UAr n'est pas compatible avec le S.D.R.I.F..

M. TOUZET rappelle que la commune attend une démonstration formelle et écrite de cette incompatibilité.

Mme. LETIENNE et M. PONTONNIER souhaitent que le nouveau centre équestre soit classé, dans un s.t.e.c.a.l., dans une zone agricole ou dans une zone naturelle. Ils ajoutent que les lisières protégées (la bande de 50 m. du S.D.R.I.F.) doivent être exprimées sur le document graphique.

Mme. DEROUBAIX précise qu'un permis de construire a été délivré pour ce centre équestre et que les recours sont épuisés.

Mme. LETIENNE et M. PONTONNIER souhaitent que plusieurs précisions soient apportées aux pièces opposables :

- Le bénéficiaire de l'emplacement réservé n° 5, sur le document graphique ;
- L'autorisation du stationnement permanent des caravanes dans une zone U au moins, dans le règlement ;
- La suppression d'une coquille sur le secteur 2AU de L'Aunay ;
- L'impact de la proximité de la gare de Breuillet-Village dans les règles sur le stationnement (une place au plus), dans le règlement ;
- Une précision sur les changements autorisés de destination dans le secteur Ah (habitat, hébergement, artisanat), dans le règlement ;
- Une précision sur la protection de l'ancienne léproserie de la Madeleine (élément du patrimoine ou changement de destination) ;
- Une hauteur maximale pour les bâtiments autorisés dans la zone naturelle et forestière, dans le règlement ;
- Sauf si un projet existe, la suppression de « l'équipement de santé », trop précise, dans les O.A.P. ;

- La délimitation de secteurs spécifiques, inconstructibles, autour des zones humides avérées ;
- Une précision sur la servitude pour la construction de logements sociaux (règle applicable à l'ensemble d'une zone ou périmètre délimité), dans le règlement ou sur le document graphique.

M. TOUZET précise que, sur la question des logements sociaux, la commune ne souhaite pas imposer une obligation, peu adaptée sur le plan économique, sauf sur le site du Pont-Guérin, mais entend être ouverte à des projets pertinents.

Mme. LETIENNE et M. PONTONNIER envoient dans la semaine la liste de leurs observations et recommandations, en vue de son annexion au présent compte-rendu.

D'une manière générale, Mme. LETIENNE et M. PONTONNIER demandent que les articles législatifs cités dans les différentes pièces du P.L.U. soient renumérotés, selon la numérotation issue de l'ordonnance du 23 septembre 2015.

LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

Mme. MAISTRE note qu'une parcelle, située dans une zone AU, est déclarée comme agricole, quoique non-exploitée, au regard de la P.A.C. ; elle demande que cette parcelle soit reclassée dans la zone A.

Elle propose que l'ancienne léproserie soit reclassée dans la zone A, avec un changement possible de destination, plutôt que dans une « pastille ».

Mme. MAISTRE note que le secteur Ap est un « secteur paysager », mais est cependant constructible... Elle souhaite que la constructibilité soit revue dans les différents secteurs de la zone A.

Elle recommande que le nouveau centre équestre soit reclassé dans la zone A.

Elle recommande que, en l'absence d'un projet précis, les secteurs AU soient reclassés dans la zone A.

Sur ce point, M. TOUZET rappelle que le P.L.U. est un document à moyen terme (env. 15 ans) et que le P.A.D.D. et sa traduction réglementaire doivent prévoir les projets à cet horizon ; la commune ne pourra multiplier les révisions du P.L.U..

LA CHAMBRE DES MÉTIERS

Mme. COJEAN note que des artisans cherchent des implantations dans cette partie de l'Essonne, avec des coûts plus bas que dans les centres urbains, comme Arpajon.

M. TOUZET précise que la commune est ouverte à tous les projets, mais que son territoire est contraint par les espaces agricoles, protégés, les massifs forestiers, protégés, et la vallée, classée et inscrite au titre des sites remarquables.

LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE

Comme Mme. COJEAN, M. GEYSSENS note que des artisans cherchent des implantations dans cette partie de l'Essonne. Il propose que des services (comme des professionnels libéraux ou un restaurant, par exemple) soient recherchés, plus que des commerces.

M. GEYSSENS demande des précisions sur le « pôle d'économie rurale ».

LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Mme. GERMAIN rappelle que la Communauté de Communes a déjà émis un avis sur le projet, et n'émet aucune nouvelle observation. Elle envoie dans la semaine la liste de ses observations et recommandations, en vue de son annexion au présent compte-rendu.

LA COMMUNE DE BOISSY-SOUS-SAINT-YON

M. LION note que la volonté de la commune est de créer ou renforcer le centre bourg, mais ne voit guère les actions programmées en vue de cet objectif.

Sur ce point, M. TOUZET rappelle que la commune a engagé un vaste programme de requalification des espaces publics dans le centre, et que le règlement autorise les équipements. Il note que la chalandise est insuffisante pour attirer des commerces, facteurs d'animation et de centralité.

LA COMMUNE D'EGLY

M. MATT demande des précisions sur la zone AU du Pont-Guérin.

M. TOUZET précise que le secteur du Pont-Guérin est une zone 2AU, et non 1AU, ce qui laisse le temps d'élaborer un projet de grande qualité, dans le cadre d'une O.A.P..

L'ASSOCIATION AGREEE ESSONNE-NATURE-ENVIRONNEMENT

M. NICOL n'émet aucune observation ni remarque particulière sur le projet du P.L.U..

Paris, le 26 juin 2017

REUNION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES PLU SAINT-YON 22 JUN 2017

Nom Prénom	Fonction	Adresse mail
CHEUR	Agriculteur Chambre d'Agriculture	CHEURM1 @ GMAIL .COM
LETIENNE Jocelyne	SDT 91 STP BPTN. chargée de projet en planification	Jocelyne . Letienne @ exsive . gouv . fr -
Ponsommien Françoise	Adjoint de BPTN (DDT91)	jeanne.ponsommier @ exsive . gouv . fr
Nicol Pierre Yves	Représentant d'Essonne Région Environnement	pierre-yves.nicol @ hotmail . fr
MARI EDOUARD	Lucien - adjoint STP	mari.edouard @ mairie - stp . fr
COSTANU Estelle	Elice Guereb. Vêres x Architecte	ephuvouin @ electonlibremetiville . fr
ESSENSUS François	CCI ESSONNE	ff . geyssens @ essonne . cci . fr
LION Robert	Adjoint Maire de Boisj / STPm	robertlion @ boisj - stp . fr
Laurence Gemin	Responsable urbanisme de la CCETR	laurence.gemin @ ccejr . org
MAISTRE Adèle	a.maistre@ila-da-france.	chambagai . fr / Chambre Agriculture
Régis GUYEN	Architecte - Urbaniste	
JULIEN LANGÉ	urbaniste géographe Actuba	j.lange @ atelier - actuba . fr
Deborah EOLTH	acty . urbanisme	deborah.eolth @ gmail . com
TOUZET Alexandre	Maire de STY	alexandre.touzet @ sty . com

Remarques formulées par la DDT en réunion PPA du 22 Juin 2017 :

- Ⓣ Réserve foncière UAr – Secteur boisé et en forte déclivité En vert foncé au SDRIF/MOS. En site inscrit. L'urbanisation de cette zone constituerait une extension qui ne peut pas être autorisée au regard du SDRIF .

Zonage :

- protection 50 mètres/lisières à rajouter autour du centre équestre
- Ⓣ Zones AU à justifier (strictes/ouvertes – critère de la présence de desserte par les réseaux)

Règlement :

- Ⓣ L'interdiction du stationnement de caravanes dans toutes les zones est illégale. Doit au moins être permise dans une zone U .
- Ⓣ Règles de stationnement 500 m périmètre gare à rajouter et à prendre en compte
- Ⓣ Dans le chapeau, une zone 2AU est mentionnée pour le secteur de l'Aunay alors qu'elle ne figure pas au plan de zonage.

Zone N :

- Ⓣ Mettre un zonage et un règlement spécifique (par ex. Nzh) pour les zones humides avérées
- Ⓣ La hauteur des constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière n'est pas réglementée.
- Ⓣ Zone Ne : règlement trop permissif (40 % emprise au sol trop élevé par rapport à la taille du terrain). De plus, cette zone est implantée en site classé.

Zone A :

- Ⓣ Changement de destination autorisé mais les changements de destination ne sont pas définis.
- Ⓣ La Madeleine : Double protection (au titre du L 123-1-5-III-2 et des monuments classés) Si maintien de la protection au titre du L 123-1-5-III-2 comme indiqué p 47 du règlement, ne pas oublier de repérer cet élément au document graphique.

Rapport :

- Ⓣ Manque démonstration que le PLU permet d'atteindre la densité attendue par le SDRIF
- Ⓣ Réactualiser les données. Celles fournies au RP sont de 2009.
- Ⓣ En page 19 de la partie justification, il est fait mention d'une zone 2AU sur le secteur de l'Aunay alors qu'elle ne figure pas au plan de zonage.
- Ⓣ Inventaire capacités de stationnement absent
- Ⓣ Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers au cours des 10 dernières années n'a pas été réalisée. Seul un bilan des surfaces (p 23) est joint.

PADD / OAP :

- Concernant le secteur Pont Guérin, contradiction entre PADD (40/45 logements/ha) et OAP (35 logts/ha)

Remarques annexes :

- Ⓣ Manque les servitudes, les annexes (De plus, ne pas oublier PPRI Orge approuvé 16/06/17)
- Ⓣ Le PLU devra prendre en compte la nouvelle codification du code de l'urbanisme
- Ⓣ ER n°5 : manque le bénéficiaire
- Ⓣ Logts sociaux : en page 33 Zone 1AU référence à une servitude de mixité sociale au titre du L 123-1-16 alors que ça ne figure pas au document graphique.

9/12/2015

Remarques GCEJR (Mme Germain)

REGLEMENT

De façon générale sur tous les documents MODIFIER les articles du CU suite à la nouvelle codification du code de l'urbanisme applicable depuis le 1^{er} janvier 2016

page	article	A modifier	Observations
8		Surf.de.pl nouvelle codification CU inscrire art.R 111-22	
12	Entête	nouvelle codification CU inscrire art R 151-6	
12	Mixité sociale	inscrire L.151-15	
13 21 29 34 44 52	UA3.2 UB 3.2 UE 3.2 AU 3.2 A3.2 N3.2	Terme ambigu emprise de la chaussée En général on parle des voies ou largeur totale d'emprise de la voie	La chaussée n'est pas définie dans le lexique QUEL SENS vous donnez à ce terme
15	UA7		Distinction entre ouvertures principales et secondaires se fonde par rapport à la surface de l'ouverture. Je ne suis pas sûre de pouvoir vérifier dans un permis de construire au vu des plans fournis les dimensions de l'ouverture Etablir une règle sur des éléments que l'instructeur ne pourra pas vérifier reviendra à rendre la règle inapplicable
15 23 30 35 46	UAr7 UB7 UE7 1AU 7 A7		QUID des constructions en retrait sans ouvertures VOIR possibilité d'écrire : 4m en cas d'ouvertures principales et 2 m dans les autres cas
16 23 36 46 54	UA8 UB8 1AU A8 N8		QUID des constructions en retrait sans ouvertures VOIR possibilité d'écrire : 6m en cas d'ouvertures principales et 2 m dans les autres cas
16	UA8		La construction principale n'est pas définie
18	UAr	Zone pour partie en mixité sociale CALCUL du nombre de places de stat ^f l'arrondi se fait par excès et non par défaut voir article R 151-46 CU qui précise que l'arrondi se fait par défaut	Pour le logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat, la règle applicable pour calculer le nombre de places de stat ^T est celle précisée à l'art. R 151-46 du CU : Lorsque le quotient donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.
P20	CHAPEAU UB	nouvelle codification CU	

P26 P38	UB13 1AU13	COEFFICIENT DE BIOTOPE	La règle fait état d'un % et non d'un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale de la parcelle
P22- p33 P49 p51	En tête et 1AU1 A13-1 et 2 N1	Nouvelle codification	
P47	Secteur Ap	Ecrire doit à la place de soit	

PLAN DE ZONAGE

Emplacement réservé

Reste à indiquer pour tous les ER la superficie concernée par L'ER

Pour l'ER5 indiquer le bénéficiaire

DEMANDE info sur les points suivants :

- * en p49 le règlement fait état d'EBC en zone A ; aucune mention EBC n'est portée au plan de zonage. EST-CE UN OUBLI ?
- * Zone Ne au doc. Justifications, zone définie comme une zone de loisirs au plan de zonage cette même zone est mise en EBC ; cet état de protection me semble incompatible avec la destination loisirs et les règles définies en zone Ne.
- * Confusion sur la destination des zones Nh et Ne au plan de zonage
- * Protection des 50m des lisières : le choix de la trame à plat n'est pas significatif d'une bande des 50m de protection
- * Pour vérification : les espaces boisés classés au titre de l'art. L113-1 du CU sont limitées à la zone Ne 1.01ha voir plan de zonage



**PLAN LOCAL D'URBANISME
DE SAINT-YON
[DÉPARTEMENT D'ESSONNE]**

**LE DÉBAT SUR LE P.A.D.D.
[LA PIÈCE 7-4]**

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil quatorze, le trente juin, à vingt heures trente, le Conseil municipal, légalement convoqué s'est réuni dans la salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Alexandre TOUZET Maire.

Etaient présents : Mmes BOURILLON, DEROUBAIX, GIRAUD, LAJNEF, LEMPEREUR, TRUCHOUZET, MM. CELLIER, CHOTIN, FORTUNEL, GOMIS, JAMMOT, LANGUILLAT, MORI formant la majorité des membres en exercice.

Absente excusée : Mme GARNERONE (pouvoir à Mme DEROUBAIX)

Monsieur Benoît CHOTIN est nommé secrétaire de séance.

DATE DE CONVOCATION
20.06.2014

DATE D'AFFICHAGE
20.06.2014



Nombre de Conseillers

En exercice	15
Présents	14
Votants	15

Mme DEROUBAIX donne lecture de la nouvelle version du P.A.D.D.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité approuve le projet présenté de P.A.D.D.

B/ P.A.D.D. (projet d'aménagement et de développement durable) du P.L.U. (Plan local d'urbanisme)

Pour extrait conforme, à SAINT-YON, le 5 août 2014
Le Maire, Alexandre TOUZET



Acte rendu exécutoire après dépôt en Sous-Préfecture

Publication ou notification

Le Maire,

Le Maire,

Alexandre TOUZET



**PLAN LOCAL D'URBANISME
DE SAINT-YON
[DÉPARTEMENT D'ESSONNE]**

**LA DÉCISION DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE
SUR L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU P.L.U.
[LA PIÈCE 7-5]**



PRÉFET DE L'ESSONNE

**DIRECTION REGIONALE ET INTERDEPARTEMENTALE
DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'ENERGIE**

**SERVICE DU DEVELOPPEMENT DURABLE DES TERRITOIRES
ET DES ENTREPRISES**

objet : DECISION n° 91-009-2014 du 17 OCT. 2014

**dispensant d'évaluation environnementale le projet d'élaboration du PLU de Saint Yon, en application de
l'article R.121-14-1 du code de l'urbanisme**

Le Préfet de l'Essonne,

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.121-10 à L-121-15 et R.121-14 à R.121-18 ;

Vu la saisine de l'autorité environnementale reçue et considérée complète le 22 août 2014, relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint Yon, transmise par la commune de Saint Yon ;

Vu la délibération du conseil municipal de Saint Yon, en date du 05 août 2014 actant le débat sur le projet d'aménagement et de développement durable ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé du 22 août 2014 et la réponse en date du 27 août 2014 ;

Considérant que la procédure relève bien du cas par cas en application de l'article R.121-1-4-1 du code de l'urbanisme ;

Considérant que le projet de PLU concerne l'ensemble du territoire communal ;

Considérant que la qualité de l'air, le paysage, les milieux naturels et la biodiversité sont des enjeux prégnants sur le territoire ;

Considérant que le territoire est dans la zone sensible pour la qualité de l'air dans le schéma régional du climat et de l'énergie ;

Considérant qu'une grande partie du territoire se situe dans le site classé et inscrit « Vallée de la Renarde » ;

Considérant que des zones humides avérées ou potentielles sont localisées sur le territoire communal ;

Considérant que la zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 « zone humide de Saint-Sulpice-de-Favières » et la ZNIEFF de type 2 « Vallée de l'Orge de Dourdan à Arpajon et ses affluents » sont présentes sur le territoire communal ;

Considérant que la commune a utilisé l'outil « GES OpAM », dans le cadre de la démarche AFU (approche environnementale de l'urbanisme) pour l'aménagement du cœur de Bourg afin d'évaluer a priori l'incidence en matière d'émissions de Gaz à Effets de Serre de différentes options d'aménagement ;

Considérant que le site inscrit et classé fait l'objet d'une protection réglementation adaptée ;

Considérant que le projet de PLU a privilégié la densification et le renouvellement urbain, en utilisant notamment la démarche BIMBY ;

Considérant que le projet de PLU prévoit une ouverture à l'urbanisation sur une superficie d'un hectare maximum, avec une densité de 40 logements à l'hectare dans le secteur du Pont Guérin ;

Considérant que cette zone d'ouverture à l'urbanisation dans le secteur du Pont Guérin se situe dans une partie de la ZNIEFF 2 de la Vallée de l'Orge, en zone humide potentielle et en site classé « Vallée de la Renarde » ;

Considérant que l'axe 3 des orientations du PADD a pour objectif de valoriser le cadre paysager et environnemental du territoire et préserver les zones humides et les continuités écologiques, et s'applique donc à l'urbanisation du secteur du Pont Guérin ;

Considérant qu'aucune autre urbanisation n'est prévue dans un secteur potentiellement sensible ;

Considérant, au regard de l'ensemble des éléments fournis par la commune de Saint-Yon et des éléments évoqués ci-avant et en l'état des connaissances actuelles que le projet d'élaboration du PLU n'est pas de nature à créer des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine,

DECIDE

Article 1^{er}

L'élaboration du plan local d'urbanisme de Saint Yon n'est pas soumise à une évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R.121-14-1 (IV) du code de l'urbanisme, ne dispense pas des autorisations ou avis auxquels le projet peut être soumis par ailleurs.

Article 3

En application de l'article R.121-14-1 (V) du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique de l'élaboration du PLU de Saint Yon.

Le préfet,


Bernard SCHMELTZ

Voies et délais de recours

Recours administratif gracieux :

Monsieur le Préfet de l'Essonne

Préfecture de l'Essonne

Boulevard de France 91010 Évry Cedex

(Formé dans le délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision, ce recours préalable a pour effet de suspendre et proroger le délai du recours contentieux)

Recours administratif hiérarchique :

Madame la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie,

Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie

92055 Paris La Défense Cedex

(Formé dans le délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision, ce recours préalable a pour effet de suspendre et proroger le délai du recours contentieux)

Recours contentieux :

Tribunal administratif compétent

(Délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision ou, en cas de recours administratif (gracieux ou hiérarchique), dans un délai de deux mois à compter du rejet de ce recours).



**PLAN LOCAL D'URBANISME
DE SAINT-YON
[DÉPARTEMENT D'ESSONNE]**

**LE BILAN DE LA CONCERTATION &
LA DÉLIBÉRATION D'ARRÊT DU P.L.U.
[LA PIÈCE 7-6]**



**PLAN LOCAL D'URBANISME
DE SAINT-YON
[DÉPARTEMENT D'ESSONNE]**

**LE BILAN DE LA CONCERTATION
[LA PIÈCE 7-6-1]**

Sommaire

1. DEROULEMENT DE LA CONCERTATION	3
1.1. LES MODALITES CHOISIES DE LA CONCERTATION	3
1.2. LES MODALITES EFFECTIVES DE LA CONCERTATION	3
1.2. LA CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.....	7
2. CONCLUSION	8

1. Déroulement de la concertation

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a bénéficié d'une large concertation auprès de multiples acteurs, qui a favorisé les échanges et le partage entre élus, techniciens, partenaires du territoire, et habitants.

Par ailleurs, l'élaboration de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) et la démarche « *Build In My BackYard* » (B.I.M.B.Y.), en parallèle de celle du PLU, ont permis de renforcer les dispositifs de concertation et d'impliquer un maximum d'habitants.

Ainsi, plusieurs temps d'échanges ont été organisés par la commune et ont permis des discussions et des débats, que ce soit lors de réunions publiques, d'ateliers, ou d'événements communaux.

De manière générale, les temps de concertation se sont basés :

- Sur une présentation des travaux par le bureau d'études, puis des échanges et un dialogue ouvert pendant lequel les participants étaient invités à formuler leurs observations, poser des questions, auxquelles les élus présents et le bureau d'études apportaient des réponses ;
- Sur une communication claire et un travail pédagogique visant à rendre accessible un maximum de notions techniques, notamment envers les habitants.

1.1. Les modalités choisies de la concertation

La délibération prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme a précisé les modalités de concertation, conformément à l'article L.300-2, alors en vigueur¹ : « [...] *Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente* [...] »

Le Conseil Municipal a défini les modalités de la concertation par sa délibération du 27 mai 2010 :

- L'organisation de deux réunions publiques,
- La mise à disposition d'un registre en mairie pour recueillir les remarques,
- La publication de deux articles sur format papier (bulletin municipal).

Au cours de la procédure, les élus ont souhaiter mieux associer la population à l'élaboration du P.L.U., et ont organisé des réunions publiques, à différents stades de l'avancement du projet.

1.2. Les modalités effectives de la concertation

Les habitants ont été informés et concertés dès le lancement des élaborations du PLU, de l'AEU, et de la démarche B.I.M.B.Y..

Afin de sensibiliser de la manière la plus large possible, la commune a également souhaité organiser les temps de concertation avec les habitants lors de manifestations communales.

Ainsi, le nombre des réunions consacrées à la concertation a largement dépassé le nombre prévu.

¹ . Cet article est devenu l'article L.103-4, du fait de l'ordonnance du 23 septembre 2015.

Les réunions

> **La première réunion publique de concertation** pour présenter le diagnostic territorial et en débattre a réuni entre 30 et 40 personnes, le 5 mai 2012.

> Dans le cadre de la démarche d'AEU et en parallèle avec le renforcement du diagnostic du PLU, **un questionnaire** a été distribué aux habitants en **février 2013**, lors du carnaval organisé chaque année par la commune. Il s'agissait des interroger sur leurs pratiques de mobilité, déchets, eau, logements, consommations énergétiques et projets éventuels du foyer.

A la suite de ce questionnaire, un **lancement d'appel à participation** pour la démarche B.I.M.B.Y. a été effectué.

> Les **22 et 23 mars 2013**, alors que la commune organisait la **chasse aux œufs avec les enfants**, la commune a mis en place une **exposition de trois panneaux sur les enjeux de l'AEU** Plusieurs membres du bureau d'études et les élus étaient présents afin de recevoir les participants et de débattre ouvertement dans une ambiance conviviale. La journée s'est ensuite poursuivie avec l'organisation d'une première session B.I.M.B.Y., qui a permis la réalisation de 10 entretiens auprès d'habitants intéressés par la démarche. Deux représentants de la Maison Départementale de l'Habitat étaient également présents pour informer des possibilités de rénovation et de performances énergétiques des logements.

> Le bureau d'études a effectué un **atelier de sensibilisation avec les enfants de l'école le 3 avril 2013**. A l'aide d'une présentation-support et de plusieurs plans papier, les enfants ont ainsi travaillés sur les thématiques de l'AEU : biodiversité, énergie, déplacements, pratiques et usages dans le village...

> En juin 2013, a été organisé un concours de dessins des enfants sur le thème « *imaginez votre village lorsque vous serez grands* ».



Menu adultes (6 avril)

10h-12h et 14h-17h30

Vous avez un **projet de construction, de division de terrain ou vous souhaitez donner votre avis sur l'évolution du village**, rencontrez gratuitement deux architectes-urbanistes (atelier act urba) qui vous aideront dans votre projet et qui recueilleront vos avis (salle du conseil municipal)

Vers 12h

Apéritif des grands

(après la chasse aux œufs des petits),
présentation de l'**approche environnementale de l'urbanisme du village**

14h-17h30

Conseils gratuits sur la construction, la rénovation, l'isolation et le choix de matériaux sains avec Quentin HOFFER, ingénieur énergies et Frédéric DANNE, architecte en éco-construction (mairie)

Bulletin d'annonce de la première session B.I.M.B.Y. Source : Commune de Saint-Yon

> Une première **réunion publique sur l'AEU, le 28 juin 2013**, a permis de présenter la charte du projet d'éco-cœur de bourg qui préfigurait le PADD.

Lors de la réunion présentant les enjeux de l'AEU, des panneaux ont été exposés en mairie afin d'inviter les participants à venir s'exprimer et débattre des différents enjeux.

Village de Saint-Yon APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DE L'URBANISME du projet d'aménagement de l'éco-cœur de bourg

La démarche AEU *Qu'est-ce que c'est ?*

Le village de Saint-Yon porte un projet d'aménagement basé sur l'éco-cœur de bourg.

Conformément aux orientations de son Agenda 21, la commune souhaite instaurer des exigences environnementales fortes dans le cadre de ce projet. Afin d'y parvenir, c'est l'outil intitulé **Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU)** qui a été retenu.

L'AEU est une démarche volontaire, initiée et subventionnée par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME).

L'AEU se décline selon **quatre grandes thématiques transversales** dont les objectifs généraux sont :

- 1. Milieux naturels, biodiversité et ressources**
 - Protéger et valoriser les éléments de patrimoine naturel existant
 - Prendre en compte et s'appuyer sur les continuités écologiques
- 2. Qualité paysagère et formes urbaines**
 - Préserver les grands espaces paysagers remarquables
 - Réduire la consommation d'espace et diversifier les formes d'habitat

3. Déplacements et accessibilité

- Limiter les déplacements les plus consommateurs d'énergie
 - Favoriser les pratiques de mobilité douce
- 4. Gestion environnementale**
- Inciter au tri à la collecte sélective des déchets et à leur valorisation
 - Identifier et prendre en compte les nuisances
 - Réduire la vulnérabilité face aux risques naturels
- 5. L'énergie et le climat**
- Réduire les besoins en énergie et les émissions de Gaz à Effets de Serre
 - Recourir aux énergies renouvelables

Les enjeux de développement durable et du réchauffement climatique

«Le développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.»
Rapport Brundtland 1987.

- En termes d'urbanisme et de gestion des territoires, le développement durable nous invite à renouveler nos modes de faire et renvoie à de nombreux enjeux :
- la lutte contre le changement climatique
 - la préservation des milieux écologiques et de la biodiversité
 - la cohésion sociale et la solidarité

Energie et climat *Quelles astuces mettez-vous en place pour réduire vos consommations d'énergie ?*

La maîtrise des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effets de serre s'impose face aux défis du changement climatique.

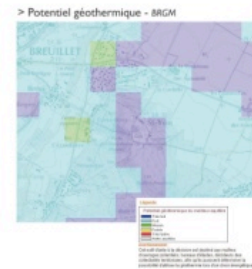
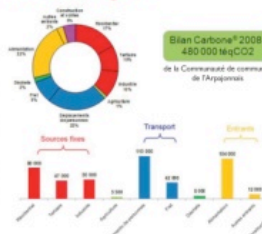
La communauté de communes de l'Arpajonnais a ainsi réalisé un Bilan Carbone de son territoire afin de connaître les secteurs les plus émetteurs. Trois postes sont particulièrement importants :

- la part du **résidentiel** (question des performances énergétiques des habitations),
- A Saint-Yon, l'électricité est utilisée en mode de chauffage dans 55% des logements. 18% utilisent le **fouil**.
- la part du **déplacement des personnes** (interroge les trajets domicile-travail et le choix des

modes utilisés. 64% des ménages de Saint-Yon possèdent au moins deux voitures.

- enfin **l'alimentation** remet en question les modes d'approvisionnement ainsi que la provenance des aliments que nous consommons. Une épicerie bio propose des produits locaux et de saisons dans la commune de Boissy sous Saint-Yon.

Du côté des **énergies renouvelables** auxquelles le recours est fortement encouragé, deux potentiels importants sont relevés à Saint-Yon : la **biomasse** issue des bois et la **géothermie**.



Déplacements *Quels modes de déplacements privilégiez-vous ?*

Les **déplacements domicile-travail** sont importants. Le taux d'équipement automobile des ménages est ainsi très élevé.

Saint-Yon bénéficie de la **proximité des gares du RER C** de Breuillet. Un bus dessert également le village. De nombreux itinéraires de promenade et de randonnées sont recensés sur le territoire. A l'échelle du bourg de Saint-Yon, les itinéraires doux dédiés sont cependant peu nombreux et peu fréquentés.

Côté voirie, si la RD19 permet de rallier la RN 20, elle provoque une coupure importante dans le tissu urbain et est source de nuisances et de problèmes de sécurité.

Limiter les **déplacements automobiles** dans le cœur de bourg et **mettre en place une trame piétonne** cohérente sont deux des défis à relever.

Les déplacements domicile-école, exemple à Saint-Yon :

Comptons 40 élèves habitant à 1km de l'école. S'ils viennent tous en voiture, cela représente 11.520 km par année scolaire, et une consommation d'énergie de 0,65 tep*.

Si 80% d'entre eux viennent à l'école à pied ou bien en vélo, on peut économiser 0,52 tep d'énergie. Cela équivaut à une demi tonne de gazole !

*Tep = équivalent pétrole

Déchets *Que faites-vous pour réduire la quantité de déchets ?*

C'est le SICTOM du Hurepoix qui gère la collecte des déchets de Saint-Yon. En 2009, il a collecté au total **24 800 tonnes** sur le territoire. Saint-Yon participait pour 212,3 tonnes d'ordures ménagères la même année.

Ainsi, ce sont en moyenne **235 kg d'ordures ménagères** qui sont produites par habitant et par an.

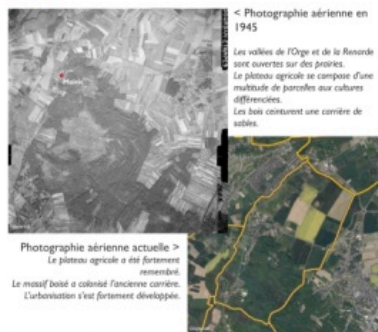
C'est ensuite le SITREVA qui s'occupe de la valorisation des déchets préalablement collectés.

Si certains déchets sont valorisés à proximité, d'autres nécessitent une prise en charge sur des territoires plus lointains.

Il est ainsi important de réduire les déchets tant pour les impacts environnementaux que financiers.



Milieux naturels et biodiversité *Connaissez-vous la diversité et la richesse des milieux écologiques de Saint-Yon ?*



Le concept de **Trame verte et bleue** désigne l'ensemble des réseaux plus ou moins connectés d'espaces verts, naturels et agricoles. Ce maillage écologique doit être maintenu voire restauré pour assurer la fonctionnalité et la pérennité des écosystèmes.

Le massif boisé de Saint-Yon appartient à un élément primordial de la trame verte : l'**Arc boisé sud francilien** qui relie les massifs de Fontainebleau et de Rambouillet. Côté trame bleue, les vallées de la Renarde et de l'Orge entraînent la présence de plusieurs **habitats naturels humides**. Le plateau agricole est quant à lui occupé par des cultures intensives produisant un paysage dénudé et ouvert.

La **biodiversité** désigne la richesse du monde vivant : sa diversité au sein des espèces et entre espèces ainsi que celle des écosystèmes qu'ils soient terrestres ou aquatiques.

A Saint-Yon, le **massif du Bois de Baille** est identifié comme un réservoir de biodiversité majeur en Essonne. Si l'on trouve peu d'espèces caractéristiques et révélatrices de milieux particuliers, huit espèces protégées ont été recensées sur le territoire. Cinq autres espèces ont été placées sur la liste rouge mondiale des espèces menacées.

> Des espèces protégées recensées à Saint-Yon



> Des espèces menacées inscrites sur la liste rouge mondiale et recensées à Saint-Yon



Exemple de panneaux d'exposition. Source et réalisation : Atelier acturba

> Lors de la brocante annuelle, **une deuxième session d'ateliers B.I.M.B.Y.** a été organisée, le **30 juin 2013**. Ainsi, un stand B.I.M.B.Y. a été installé, auquel ont participé comme pour la première session, plusieurs membres du bureau d'études et des ingénieurs en énergie et éco-construction de la Maison Départementale de l'Habitat.

> **Le 16 décembre 2013**, à la suite des sessions B.I.M.B.Y., **une réunion spécifique de retours sur les entretiens** a été organisée avec les habitants ayant participé. Elle a permis à chacun de s'exprimer sur les fiches d'entretien et les scénarios transmis tout en apportant un regard global à chacun des apports, mais aussi d'information quant à la suite de la démarche



Entretiens B.I.M.B.Y. en mairie de Saint-Yon, et entretiens B.I.M.B.Y. dans le cadre de la brocante annuelle

Source : Atelier acturba.

> La **seconde réunion publique de concertation** pour présenter le P.A.D.D. et en débattre s'est tenue le 4 octobre 2014, en présence d'une vingtaine de participants. Ont été présentés les orientations du PADD, les secteurs de projets définis dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Lors de cette réunion, comme lors de la précédente et de la suivante, des diapositives, de type *power point*, présentant clairement les grands axes, venaient en appui des exposés.

Elaboration du PLU de Saint-Yon - Réunion publique PADD - 04/10/14

1 - Elaboration du PLU

Le PLU

Dans le respect des dispositions du Code de l'Urbanisme, le PLU doit :

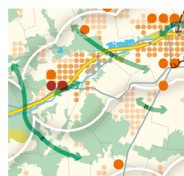
- > Définir les usages du sol et des terrains, les occupations et activités pouvant y être exercées
- > Définir la typologie et la morphologie des constructions autorisées sur les terrains
- > Définir les règles d'implantation des bâtiments dans un souci de cohérence urbaine et d'intérêt général
- > Anticiper l'implantation des futurs équipements, voies, etc.
- > Instituer des protections pour préserver le patrimoine naturel, bâti, paysager, mais aussi les terres agricoles...
- > ...

Enjeux d'élaboration du PLU de Saint-Yon

> Doter la ville d'un outil juridique adapté :

- > respectant les dernières réglementations (passage du POS au PLU, intégration des dispositions des lois Grenelle 1&2, loi ALUR, SDRIF...)
- > à la mise en œuvre d'un projet global de développement et d'aménagement : l'éco-cœur de bourg

> Mener une réflexion sur l'état du territoire, transversale et partagée pour déterminer les perspectives de développement



Extrait du Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF) - Carte de destination générale - Saint-Yon

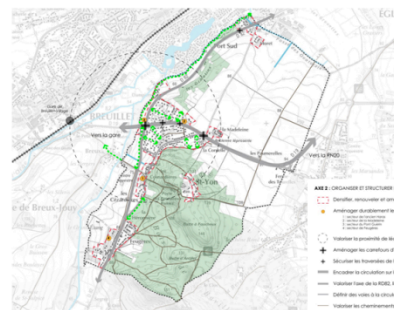
L'Atelier act urba - 2/4 rue des Couronnes 75009 Paris - Tél +33 01 43 72 54 20 - www.atelier-acturba.fr - contact@atelier-acturba.fr

3

Elaboration du PLU de Saint-Yon - Réunion publique PADD - 04/10/14

5 - Les orientations du PADD

Schéma de l'AXE 2



AXE 2 : ORGANISER ET STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT DU VILLAGE

- Définir, recenser et organiser de manière durable l'habitat existant
- Aménager et développer les secteurs de développement d'habitat
- Structurer les zones de développement
- Structurer les zones de la RSTP
- Structurer le développement de la RSTP dans les secteurs agglomérés
- Structurer les zones de RSTP des secteurs de développement de bourg
- Définir des axes de circulation structurés dans l'éco-cœur de bourg
- Valider les cheminements doux existants tant d'un point de vue fonctionnel (sens, largeur, etc.) que de vision
- Compléter le maillage des cheminements doux

L'Atelier act urba - 2/4 rue des Couronnes 75009 Paris - Tél +33 01 43 72 54 20 - www.atelier-acturba.fr - contact@atelier-acturba.fr

11

Extraits de la présentation lors de la réunion publique sur le PADD. Source : Atelier acturba

> Une troisième réunion publique a été organisée le 22 juin 2017, en présence d'une trentaine de participants, pour présenter le dossier du PLU, et notamment ses pièces opposables, le règlement et son document graphique. Les dispositions du PLU et de ses pièces opposables ont suscité, d'une manière générale, l'adhésion du public. Seules les modalités réglementaires de l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Feugères, et notamment les caractéristiques de la voirie prévue, ont suscité un débat.

L'exposition

Les diaporamas utilisés lors des deux réunions publiques, ainsi que les pièces du PLU, au fur et à mesure de leur élaboration, ont été mises à la disposition du public, notamment sur le site internet de la commune.

Pendant toute la procédure de l'élaboration du PLU, la commune a mis à disposition des habitants un cahier ainsi que les documents en cours d'élaboration pour recueillir leurs remarques, observations, et interrogations. Le registre a été très peu utilisé et les documents peu consultés.

Enfin, l'adjointe à l'urbanisme s'est tenue régulièrement à la disposition des Saint-Yonnais, à la mairie, pour échanger avec eux sur toutes les questions relatives au PLU, qui ont majoritairement concerné l'élaboration du zonage et du règlement.

Les articles sur des supports locaux

Plusieurs types de support ont été utilisés pour informer et susciter des avis.

Ainsi, la commune a communiqué à plusieurs reprises par des « lettres du PLU » ou par le biais d'un article dans le bulletin municipal, à des échéances différentes :

- un article consacré à l'AEU et au PLU, en octobre 2011 ;
- un article consacré au PLU, en avril-mai 2012.
- un article d'une page sur l'AEU dans le bulletin municipal, en février 2013,
- un article consacré au PLU dans la lettre d'information n° 46, en juin 2017.
- un article consacré au PLU dans le journal municipal, en août 2017.

1.2. La consultation des Personnes Publiques Associées

Les personnes publiques associées ou consultées (PPA) ont été conviées tout au long de la démarche, à chaque étape de travail, que ce soit en réunions techniques de travail ou en réunion de pilotage, aussi bien dans le cadre du PLU que dans celui de l'AEU

Cette sollicitation en amont des réunions officielles a permis d'élaborer de manière collaborative le projet du PLU. Ainsi, la participation aux réunions du comité technique et de pilotage, de même qu'aux ateliers de travail a permis de faire ressortir les enjeux du territoire, de manière transversale, et de pointer de manière relativement fine les atouts ou dysfonctionnements.

De multiples acteurs ont été régulièrement représentés, notamment, le SIBSO, le CAUE de l'Essonne, les services de l'ABF, ceux de la DDT, du Conseil Général, des représentants des mairies voisines et de la Communauté de Communes de l'Arpajonnais.

Outre l'atelier thématique organisé le 30 mai 2013, sur les axes de la charte, et les différentes réunions techniques, plusieurs réunions « officielles » des PPA sur l'élaboration du PLU ont été organisées :

- > Réunion au stade du diagnostic, le 14 juin 2013,
- > Réunion au stade du PADD, le 27 juin 2014,
- > Réunion avant l'arrêt du projet du PLU, avec la présentation du règlement et du zonage, le 22 juin 2017.

2. Conclusion

Les modalités effectives de la concertation ont largement excédé les modalités définies par la délibération du 27 mai 2010.

La concertation qui s'est tenue tout au long de l'élaboration du PLU a permis d'associer à la fois la population et les personnes publiques associées et consultées par l'intermédiaire de nombreux dispositifs : des réunions techniques et publiques, une exposition, des entretiens, la mise à disposition des documents, et la disponibilité des élus.

Le dispositif a permis d'informer, de communiquer et de débattre.

Cette organisation a été renforcée grâce aux démarches d'Approche Environnementale de l'Urbanisme et B.I.M.B.Y., qui ont permis de susciter un intérêt plus fort de la population pour la démarche de l'élaboration du PLU.

La participation des habitants a été enrichissante lors des rencontres d'AEU et B.I.M.B.Y., de même que lors des réunions publiques, où des débats ont pu être soulevés, notamment par rapport aux formes urbaines, à la densification, mais aussi aux déplacements et particulièrement aux liaisons avec la gare RER, située à Breuillet.

Cependant, les documents en cours d'élaboration n'ont été que peu consultés par les habitants, le registre mis à leur disposition n'a été que peu utilisé.

L'ensemble du dispositif a permis d'enrichir le projet de PLU désormais constitué et susceptible d'être arrêté par le Conseil Municipal.

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DATE DE CONVOCAATION
15.06.2018

L'an deux mil dix-huit, le vingt-six juin, à vingt heures trente, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni dans la salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Alexandre TOUZET, Maire.

Etaient présents : Mmes Aline BOURILLON, Édith DEROUBAIX, Béatrice GIRAUD, Catherine LEMPEREUR

MM. Pierre Henri CELLIER, Benoît CHOTIN, Bernard FORTUNEL et Touty GOMIS

DATE D’AFFICHAGE
15.06.2018

Absente excusée ayant donnée pouvoir :

Mme Pascale TRUCHOT-TOUZET – pouvoir à Catherine LEMPEREUR

Absent :

M. Jean-Pierre JAMMOT

Nombre de Conseillers

Mme Catherine LEMPEREUR a été élue secrétaire.

En exercice

11

Présents

09

Votants

10

IX – DELIBERATION ARRETANT LE PROJET DE PLU

IX – DELIBERATION ARRETANT LE PROJET DE PLU

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.151-1 et suivants, L.103-2, et R.151-1 et suivants,

Vu le Code de l'Environnement,

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, modifiant le Code de l'Urbanisme et substituant au Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.),

Vu la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, relative à l'Urbanisme et à l'Habitat,

Vu la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, portant Engagement National pour le Logement,

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, portant Engagement National pour l'Environnement, dite la loi « Grenelle II »,

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite la loi « ALUR »,

Vu l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015, relative à la partie législative du Livre I^{er} du Code de l'Urbanisme,

Vu le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la partie réglementaire du Livre I^{er} du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme,

Vu le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.), approuvé par le décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013,

Vu le Plan d'Occupation des Sols, approuvé en mars 2002, modifié en 2008, en 2010, et en 2012,

Vu la délibération du 27 mai 2010, prescrivant la révision du P.O.S. et l'élaboration du P.L.U., et définissant les modalités de la concertation associant, pendant toute la durée de la procédure d'élaboration du projet, les habitants, les associations locales, et les autres personnes concernées, dont les représentants de la profession agricole,

Acte rendu exécutoire après
dépôt en Sous-Préfecture
le :
et publication ou notification
le :

Le Maire,

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DATE DE CONVOCATION 15.06.2018		Vu le porté à connaissance de l'État, Vu la délibération du 30 juin 2014, prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), Vu la décision du Préfet d'Essonne, en sa qualité d' <i>Autorité Environnementale</i> , du 17 octobre 2014, dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale, après un examen au cas par cas, la révision du plan d'occupation des sols de Saint-Yon en vue de l'approbation d'un plan local d'urbanisme, en application de l'article R.121-14-1, alors en vigueur, du Code de l'Urbanisme,
DATE D'AFFICHAGE 15.06.2018		Vu le bilan de la concertation avec la population, aux modalités définies par la délibération du 27 mai 2010 et réalisées au long de l'élaboration du projet du P.L.U., et exposé dans le rapport de présentation joint à la présente délibération, Vu les comptes rendus des réunions avec les personnes publiques associées et consultées à leur demande,
Nombre de Conseillers		Vu le projet du P.L.U., et notamment son rapport de présentation, son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), ses Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.), son règlement et ses documents graphiques associés, ainsi que ses annexes réglementaires et
En exercice	11	Considérant que l'élaboration associée du P.L.U. a permis de confirmer la cohérence entre les dispositions du nouveau document d'urbanisme et les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), débattu par le Conseil Municipal le 30 juin 2014, Considérant que le projet du P.L.U. est prêt à être transmis aux personnes publiques associées et aux personnes publiques qui ont demandé à être consultées, Considérant que ledit projet sera soumis à une enquête publique,
Présents	09	
Votants	10	
IX - DELIBERATION ARRETANT LE PROJET DE PLU		Le Conseil municipal, Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, Après en avoir délibéré et à l'unanimité, le Conseil municipal : Approuve le bilan de la concertation avec la population, tel qu'il ressort de l'exposé, annexé à la présente délibération, de Monsieur le Maire, Arrête le projet du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), tel qu'annexé à la présente délibération, Précise que, conformément, notamment, aux articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'Urbanisme, le projet du P.L.U. sera communiqué pour avis : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aux personnes publiques associées à la révision du P.O.S. et à l'élaboration du P.L.U. ; ▪ Aux personnes consultées qui en ont fait la demande et, notamment, aux communes limitrophes ainsi qu'aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés,
Acte rendu exécutoire après dépôt en Sous-Préfecture le : et publication ou notification le : Le Maire,		Précise en outre que, à la suite des avis des personnes publiques associées et consultées, formulés trois mois au plus après la transmission du projet arrêté du P.L.U., ledit projet sera soumis à une enquête publique, conformément au chapitre III du titre II du livre I ^{er} du Code de l'Environnement,

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DATE DE CONVOCATION
15.06.2018

Indique que la présente délibération sera affichée pendant un mois au moins sur les emplacements idoines de la mairie et que le dossier sera tenu à la disposition du public

DATE D’AFFICHAGE
15.06.2018

Pour extrait conforme,
A SAINT-YON,
le 06 juillet 2018

Le Maire,
Alexandre TOUZET

Nombre de Conseillers

En exercice

11

Présents

09

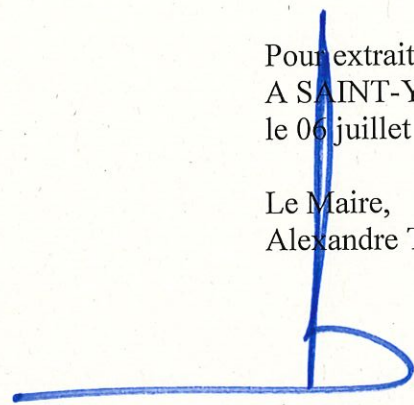
Votants

10

IX – DELIBERATION ARRETANT LE PROJET DE PLU

Acte rendu exécutoire après
dépôt en Sous-Préfecture
le :
et publication ou notification
le :

Le Maire,





**PLAN LOCAL D'URBANISME
DE SAINT-YON
[DÉPARTEMENT D'ESSONNE]**

**LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES
ASSOCIÉES ET CONSULTÉES
SUR LE PROJET ARRÊTÉ DU P.L.U.
[LES PIÈCES 7-7-[N]]**



Direction régionale des affaires
culturelles d'Île de France

Unité départementale de
l'architecture et du patrimoine de
l'Essonne

L'Architecte des Bâtiments de France de
l'Essonne

à

Madame l'adjointe au chef de bureau
Planification Territoriale Nord

Direction Départementale des Territoires
Boulevard de France
91012 ÉVRY CEDEX

Évry, le 31 juillet 2018



Objet : Avis sur le PLU arrêté de Saint-Yon

PJ :

Affaire suivie par
Alain Luciani

Référence
180731

Préfecture de l'Essonne, tour B,
Boulevard de France
91 000 Évry cedex

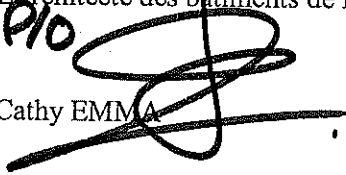
Téléphone : 01 69 91 95 22

Vous avez sollicité mon avis sur le plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Yon arrêté par délibération du conseil municipal du 26 juin 2018. Après avoir étudié attentivement les pièces du dossier, je vous prie de bien vouloir trouver ci-après mes observations :

- La zone UE (zone urbaine correspondant à l'implantation d'équipements légers de loisirs et d'équipements publics communaux) est située dans le site classé de la vallée de la Rénarde. Cet emplacement à proximité de la mairie ouvre de très belles vues sur la vallée et doit resté vierge de toutes constructions même limitées à 4m de hauteur.
- L'emplacement réservé n°2 (extension du parc public paysagé et naturel) est également situé en site classé Il est rappelé que le projet d'extension devra recevoir l'accord du ministre chargé des sites.
- OAP du secteur des Cézardières : il n'est pas souhaitable de rendre entièrement urbanisable la zone identifiée comme réserve foncière. Ce secteur boisé participe de la qualité de cette entrée du hameau. L'implantation de l'emplacement réservé n°6 (réalisation d'un équipement public) devra être particulièrement respectueuse du site inscrit de la vallée de la Rénarde.
- OAP du secteur du Pont-Guérin (2AU - urbanisation future): l'urbanisation de ce secteur devra reprendre les gabarits, hauteurs et implantations du hameau Dampierre. Ce qui est proposé dans l'OAP semble beaucoup trop dense et systématique. Cette OAP sera à revoir lors de la modification ou révision du PLU pour permettre son urbanisation.

- OAP du secteur de Feugères (2AU - urbanisation future) : l'urbanisation de ce secteur devra être en cohérence avec le bâti environnant. Le sens de faitage sera parallèle aux voiries. La voirie ne sera pas en impasse mais raccordée au réseau existant. Cette OAP sera également à revoir lors de la modification ou révision du PLU pour permettre son urbanisation.
- Règlement : en zone UA du centre bourg, la hauteur maximale autorisée de 8m à l'acrotère en cas de toit terrasse n'est pas en cohérence avec le bâti existant. Il serait souhaitable de préciser que les toits terrasses ne seront acceptés que pour les bâtiments annexes ou les extensions ne dépassant pas un rez-de-chaussée.

L'architecte des bâtiments de France de l'Essonne

P10

Cathy EMMA

Copie : Monsieur le Maire de Saint-Yon



CENTRE RÉGIONAL de la PROPRIÉTÉ FORESTIÈRE D'ÎLE-DE-FRANCE et du CENTRE-VAL DE LOIRE

Monsieur le Maire
Rue des Cosnardières
91650 SAINT-YON

Orléans, le 13 août 2018

Nos Réf. : 18.084-XJ.SM
Dossier suivi par : X. Jenner - CRPF Bureau d'Ile-de-France
2 avenue Jeanne-d'Arc - BP 111 - 78153 LE CHESNAY cedex
tél. : 01 39 55 25 02



Monsieur le Maire,

Vous avez adressé au CRPF pour avis, par courrier du 23 juillet 2018, un projet de PLU arrêté le 26 juin. Les propriétés boisées privées de la commune occupent 32% de la superficie du territoire communal ; elles méritent d'être évoquées au PLU. Il s'agit en effet de préserver l'activité sylvicole favorable à l'équilibre écologique du territoire (art. L.112-2 du code forestier) et de la dynamiser. Dans cette perspective il serait très souhaitable de :

- Ajouter au PADD page 6, un paragraphe à l'objectif 3 pour les espaces boisés, par exemple :

« La commune souhaite que les massifs boisés puissent être préservés et mis en valeur. Elle porte donc une attention particulière à en permettre l'accès au plus près à la circulation des camions porte-engins et porte-grumes de fort tonnage. Ces circulations sont certes peu fréquentes, mais très nécessaires, depuis les places de tri des bois jusqu'aux D82 et D19 permettant d'aller à la N20 (cf. art. L151-38 et R151-48 du code de l'urbanisme et art. R.433-9 du code de la route).

La commune encourage l'usage du bois local comme énergie, tant en bûches qu'en plaquettes (en substitution à une énergie fossile notamment – cf. art. L.101-2 7° du code de l'urbanisme). »

- Au règlement, afin d'éviter toute ambiguïté, ajouter page 79 au paragraphe concernant les Espaces Boisés Classés la précision suivante :

« En espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est cependant requise pour les coupes et abattages d'arbres (art. R.421-23-2 du code de l'urbanisme et en accord avec les orientations réglementaires du SDRIF, pages 40 et 41), lorsqu'ils sont :

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

43, rue du Boeuf Saint-Paterne - 45000 ORLÉANS
Tél. : +33 (0)2 38 53 07 91 - Fax : +33 (0)2 38 62 28 37
E-mail : ifc@crpf.fr - www.crpf.fr - www.foretpriveefrancaise.com

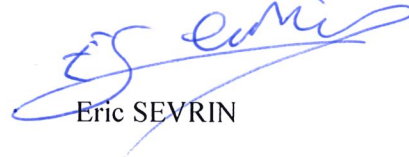
DELEGATION REGIONALE DU CENTRE NATIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE
Établissement public national régi par l'article L.321-1 du Code Forestier
SIRET 180 092 355 00189 - APE 8413Z
TVA Intracommunautaire FR 75180092355

Et ajouter page 76, à l'article N13.2, un renvoi vers le paragraphe de la page 79.

L'avis du CRPF sur le projet de PLU arrêté est d'apporter ces améliorations avant son approbation.

Je reste à votre disposition et je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma meilleure considération.

Le Directeur-adjoint,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'ES Sevrin', is written over the typed name 'Eric SEVRIN'.

Eric SEVRIN

PJ : note sur les espaces boisés dans les PLU.

Centre Régional de la Propriété Forestière d'Île-de-France et du Centre - Val de Loire

NOTE SUR LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES BOISÉS DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME (PLU) ET LES SCHEMAS DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) EN ÎLE-DE-FRANCE

TEXTES DE RÉFÉRENCE

Les articles de référence sont cités au fil du texte : code de l'urbanisme, code forestier, code rural, code de l'environnement et code de la route.

OBJECTIFS

Le but de la présente note est de :

1. Rappeler les modalités d'application du droit de l'urbanisme aux espaces forestiers et formations boisées,
2. Rassembler les recommandations et propositions du Centre régional de la propriété forestière d'Île-de-France et du Centre - Val de Loire quant à la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme en Île-de-France.

REMARQUE PRÉALABLE

Différentes législations ont institué des régimes particuliers qui peuvent s'appliquer aux espaces forestiers (interdictions, autorisations administratives, déclarations préalables...) : monuments historiques, sites classés, sites inscrits, aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine, Natura 2000, forêts de protection, plans de prévention des risques naturels prévisibles, etc.

Les collectivités ont à tenir compte de ces législations particulières lorsqu'elles sont applicables aux secteurs forestiers mais il était impossible, dans une note de portée générale, de faire état de l'ensemble de ces dispositions.

CONSULTATION OBLIGATOIRE DU CRPF

L'art. R. 113-1 du code de l'urbanisme prévoit que : « *Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale informe le Centre national de la propriété forestière (en pratique le Centre régional de la propriété forestière) des décisions prescrivant l'établissement du PLU ou du document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que des classements d'espaces boisés intervenus en application de l'article L. 113-1.* »

L'art. L. 112-3 du code rural (repris par les art. R. 143-5 (SCOT) et R. 153-6 (PLU) du code de l'urbanisme) dispose que : « *les schémas directeurs, les plans d'occupation des sols, ou les documents d'urbanisme en tenant lieu et les documents relatifs au schéma départemental des carrières, (...) lorsqu'ils prévoient une réduction des espaces (...) forestiers ne peuvent être rendus publics ou approuvés qu'après avis (...) du Centre national de la propriété forestière (en pratique du*

*Centre régional de la propriété forestière). *Il en va de même en cas de révision ou de modification de ces documents.*

*Ces avis sont rendus dans un délai de **trois mois*** à compter de la saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. »*

- **L'information du CRPF est obligatoire dès la décision prescrivant l'établissement d'un plan local d'urbanisme ainsi que lors du classement d'espaces boisés.**
- **La consultation du CRPF est obligatoire lorsque le projet de SCOT ou de PLU prévoit une réduction des espaces forestiers.**

Recommandations : La surface classée en EBC devrait figurer au PLU ainsi que son évolution par rapport au précédent document. Les servitudes liées aux classements doivent être précisées.

Remarque : L'article R. 132-5 du code de l'urbanisme prévoit que « les communes ou groupements compétents peuvent recueillir l'avis de tout organisme... compétent en matière d'aménagement du territoire... d'environnement (...) ». Le CRPF entre dans cette catégorie, notamment en application :

- ✓ de l'art. L. 132-2 du code de l'environnement : « (...) *le CNPF (est) appelé dans le cadre des lois et règlements en vigueur à participer à l'action des pouvoirs publics en matière de protection de l'environnement ou de gestion de l'espace, lorsqu'il s'agit d'espace rural.* »
- ✓ du dernier alinéa de l'art. L. 321-1 du code forestier : le CNPF « *peut être consulté par les pouvoirs publics et émettre des propositions sur toutes les questions relatives à la filière forêt-bois, au développement durable des forêts et de leurs fonctions économiques, environnementales et sociales, et à leur contribution à l'aménagement rural.* »

Recommandation : Le CRPF devrait être consulté lors de l'élaboration du PLU ou du SCOT, à l'initiative du maire ou du président de l'EP intercommunal, sur tous les aspects liés à la gestion des forêts privées, ceci même lorsque le document ne prévoit ni réduction des espaces forestiers ni classement d'espaces boisés.

CONTENU SOUHAITABLE DES PLU

L'urbanisation et les travaux d'infrastructure constituent le 1^{er} facteur de dégradation de l'espace forestier : morcellement, rapprochement forêt/urbanisation qui peut compliquer l'activité sylvicole et conduire à une dégradation des zones forestières (qualité des paysages, biodiversité, etc.). Le SDRIF donne la priorité à la limitation de la consommation d'espaces agricole, boisés et naturels (2.1).

Compte-tenu des rôles multiples de la forêt, les documents d'urbanisme doivent s'attacher à préserver les boisements qui constituent des éléments essentiels de la ressource en bois, du paysage et de la diversité biologique et qui ont également un rôle social important. Le SDRIF rappelle que les espaces boisés franciliens permettent une production de forestière. Il indique : "*Sans préjudice des dispositions du code forestier en matière de gestion durable, les bois et forêts doivent être préservés.*"

Pour cela, le code de l'urbanisme ouvre plusieurs possibilités :

- L'art. R. 151-17 indique que : « *Le règlement délimite... les zones naturelles et forestières.* » et l'art. R. 151-24 précise que « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, ... à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (...).* »
- L'art. L. 113-1 indique : « *Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer,....* L'article L. 113-2 précise : « *Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. ... **il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement...*** ».

*art. L112-3 du code rural et de la pêche maritime

Dans ce cadre, l'article L. 421-4 et le g) de l'art. R. 421-23 soumettent à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres, **sauf dans les cas suivants** en ce qui concerne les forêts privées (art. R. 421-23-2) :

- « Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts » ;
- « S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux art. L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux art. L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'art. L. 124-2 de ce code. » ;
- « Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du CNPF. »

Recommandations : Le code de l'urbanisme n'a pas vocation à **réglementer la gestion des espaces forestiers** (réglementée par le code forestier) ni des zones naturelles (réglementée par le code de l'environnement). Il le rappelle dans ses objectifs généraux à l'art. L. 101-3 « La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, (...) », et de fait, par extension, en dehors de la gestion forestière.

1. Les espaces boisés sont à classer en priorité en « zone naturelle et forestière » (zone N). Sur ces zones la réglementation forestière s'applique et contribue à la protection des massifs boisés (cf. code forestier : art. L. 312-1 et suivants relatifs aux documents de gestion durable des forêts privées et art. L. 341-1 et suivants relatifs aux défrichements). Ce classement en zone **naturelle** et forestière ne doit pas faire envisager la forêt du seul point de vue environnemental et paysager. Il ne doit pas faire oublier le rôle économique de la forêt (production de bois d'œuvre, de bois d'industrie et de bois énergie) en conformité avec l'esprit des orientations réglementaires du SDRIF.

2. Donc, pour préserver et développer l'activité sylvicole, favorable à l'équilibre écologique du territoire (art. L. 112-2 du code forestier), un paragraphe pourrait être inséré dans le PADD du PLU concernant le développement de l'activité sylvicole :

- Veiller à ne pas supprimer les accès aux massifs boisés, notamment pour les camions de transport des bois et à autoriser leur circulation sur des voiries communales adaptées.

- Pour être conforme au SDRIF, il est fortement recommandé que la bande d'inconstructibilité de 50 m autour des massifs boisés de plus de 100 ha soit représentée sur les documents graphiques du PLU

3. Le classement en EBC doit être utilisé de façon circonstanciée : Il doit être précédé d'un diagnostic. Les enjeux doivent être identifiés et motivés dans le rapport de présentation du document d'urbanisme au regard notamment des réglementations déjà existantes. Ce classement peut s'appliquer aux arbres remarquables, alignements, haies, ripisylves, et à **tout espace boisé que l'on veut protéger du défrichement**. Il est mal adapté à la gestion des parcs ; il rend difficile leur entretien et leur rénovation.

Le classement en EBC de grandes surfaces déjà protégées du défrichement et soumises à des obligations de gestion par le code forestier présente peu d'intérêt compte tenu des dérogations prévues à l'obligation de déclaration préalable. Il serait intéressant de le motiver par des préoccupations d'urbanisme ou d'aménagement de l'espace.

La rédaction du PLU (ou du PADD) ne doit pas induire en erreur les élus et les administrés en laissant accroire par exemple que :

- les travaux et/ou choix d'essences en EBC peuvent être interdits ou soumis à autorisation,
- toutes les coupes des forêts placées en EBC sont soumises à autorisation (Cf. ci-dessus)
- les coupes autorisées peuvent être assorties de conditions autres que celles figurant à l'arrêté préfectoral pris en application de l'art. R.421-23-2 du code de l'urbanisme.

4. **Le classement d'éléments de paysage** au titre des articles L. 151-19 (*pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural*) et L. 151-23 (*pour des motifs d'ordre écologique*) du code de l'urbanisme est à utiliser avec discernement. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés classés pour des motifs d'ordre écologique, les prescriptions de nature à assurer leur préservation sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4 de ce même code.

Ce classement peut convenir aux arbres isolés, alignements, haies ou petits bosquets.

5. **Les projets d'aménagements** prévus dans le document d'urbanisme doivent améliorer à terme les conditions de gestion et d'exploitation des bois : une attention particulière doit être portée aux conditions d'accès aux parcelles boisées pour permettre le défrichage, le stockage des bois et leur transport vers les entreprises de transformation. Cela peut se faire en application des art. L. 151-38 et R. 151-48 du code de l'urbanisme.

En aucun cas les projets d'aménagements et d'ouvrages ne doivent entraver la mise en valeur forestière (desserte notamment) ou aggraver les risques d'incendie, de sécurité des usagers ou des professionnels ou accroître le morcellement des unités de gestion.

Une attention particulière sera portée à la possibilité, pour les camions grumiers d'au plus 48 tonnes sur 5 essieux ou 57 tonnes sur 6 essieux, de rejoindre après chargement les itinéraires de transport de bois ronds autorisés par arrêtés préfectoraux. Ces itinéraires devraient être mentionnés dans le document d'urbanisme (art. R 433-9 et suivants du code de la route).

6. Les clôtures :

L'art. R. 421-2g du code de l'urbanisme dispose que : « *Sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (...) sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé, les clôtures, en dehors des cas prévus à l'art. R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière* ».

L'art. R. 421-12 précise : « *Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :*

- *Dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'art L. 621-30 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;*
- *Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement (...);*
- *Dans un secteur délimité par le PLU en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;*
- *Ou si : " le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. "*

Remarque : La clôture périmétrale de l'ensemble d'une propriété, infranchissable par la faune sauvage, ne peut être considérée comme habituellement nécessaire à l'activité forestière.

7. Le défrichage :

C'est une opération volontaire qui détruit l'état boisé d'un terrain et qui met fin à sa destination forestière (art. L. 341-1 du code forestier).

Ce n'est donc pas un mode d'occupation ni d'utilisation du sol. En conséquence, il n'a pas à être mentionné dans les articles 1 et 2 des règlements portant sur les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits ou soumis à conditions spéciales.

La coupe rase d'un peuplement forestier ne constitue pas un défrichage et ne modifie pas par elle-même la destination du sol qui reste forestière. De même, une coupe d'emprise visant à la création d'une voirie forestière, d'une place de dépôt ou de retournement nécessaire à l'exploitation des bois n'est pas considérée comme un défrichage.

En matière de défrichement, seul le classement en EBC produit un effet réglementaire puisqu'il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation prévue à l'art. L. 341-3 du code forestier.

Les défrichements projetés ou déclassement d'EBC préalables à défrichement pour équipement ou extension de zone urbanisée, implantation immobilière artisanale ou industrielle ne peuvent recevoir un avis favorable du CRPF sauf si le déclassement/défrichement est compensé par un boisement équivalent classé en EBC, ou justifié par un état boisé suffisamment important de la commune et de la zone urbanisée (par exemple taux de boisement >50 %).

8. La Trame Verte et Bleue :

Dans l'élaboration de la Trame Verte et Bleue, les espaces boisés sont souvent identifiés comme des réservoirs de biodiversité pour les plus grands et comme corridors dans les autres cas. L'enjeu écologique de ces milieux n'implique pas forcément une menace forte sur ces espaces boisés, dont la surface est souvent déjà protégée par le code forestier. Ainsi, lors de l'analyse de la Trame dans les documents d'urbanisme, les outils de protection existants dans le code forestier doivent être pris en compte en préalable aux classements au titre du code de l'urbanisme (voir points 2 et 3 de la présence note). Les outils « Espaces boisés classés » et « éléments de paysage » permettent donc de protéger les petites surfaces boisées qui ont été repérées d'intérêt dans la Trame et non prises en compte par la réglementation forestière, garantissant ainsi la pertinence de l'outil réglementaire.

Sources :

- Code de l'urbanisme, code rural, code forestier, code de l'environnement,
- Notes du Centre national de la propriété forestière (T. du PELOUX).

Cette note a bénéficié des remarques des DDT de l'Essonne, des Yvelines, de Seine et Mame et du Val d'Oise ainsi que de la DRIAIF.



PRÉFET DE L'ESSONNE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES

SERVICE ÉCONOMIE AGRICOLE
Pôle du foncier agricole

Affaire suivie par :
Laure Messner
Tél. : 01.60.76.33.63
Mél : ddt-sea@essonne.gouv.fr

Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

Séance du 5 octobre 2018

Avis sur le PLU de la commune de Saint-Yon

La commune de Saint-Yon présente devant la CDPENAF, pour avis, le projet de PLU arrêté par délibération du conseil municipal le 26 juin 2018.

Après délibération et vote sur la proposition présentée, par :

- 10 voix pour,
- 2 voix contre,
- 0 abstention ;

la CDPENAF émet les avis suivants :

1) Avis sur le PLU au regard de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers (L.153-16 du code de l'urbanisme)

La commission souligne la prise en compte des fonds de parcelles pour le développement de l'offre de logements.

La CDPENAF émet un **avis favorable**, sur le projet de PLU présenté, **avec les réserves suivantes** :

La commission s'interroge sur l'impossibilité de construire des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole sur une grande partie du territoire agricole communal (zone A), qui constitue une contrainte pour les projets agricoles (en lien avec les circuits courts ou le maraîchage). La commission recommande d'ajouter une disposition au règlement de la zone agricole afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions et ainsi préserver un cône de vue au niveau de la porte d'entrée sud Essonne.

La commission souhaite que la partie à l'est de la rue des Cosnardières de l'OAP « renouvellement de l'ancien centre équestre des Cézardières », classée zone UAr, ainsi que l'emplacement réservé n°6 soient rendus inconstructibles. En effet, cette extension urbaine ne semble pas cohérente en raisons de la forte déclivité du terrain, de la présence d'un réservoir de biodiversité identifié par le SRCE, de son incompatibilité au SDRIF "Ile - de -France 2030" qui identifie le massif boisé de plus de 100 ha à préserver ainsi que de sa situation en site inscrit et en bordure de site classé.

La commission rappelle que le SDRIF "Ile-de-France 2030" n'interdit pas la construction de bâtiments agricoles ou forestiers dans les lisières inconstructibles des massifs de plus de 100 ha. La commission demande à ce que les lisières de 50 mètres soient ajoutées en zone Ap, entre les deux zones UB au sud du bourg.

La commission rappelle que le sous-zonage Ae, correspondant à un centre équestre, n'est pas nécessaire. En effet, d'après l'article L311-1 du code rural et de la pêche maritime, « les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle » sont des activités agricoles. Par ailleurs, ce classement constitue une contrainte pour les projets agricoles.

La commission recommande d'intégrer dans le PLU un plan de circulations des engins forestiers et agricoles identifiant les points de blocage, pour que les agriculteurs exploitant des terres situées sur la commune et sur les communes voisines puissent aisément circuler (du siège d'exploitation aux parcelles et du siège d'exploitation aux silos) et afin d'assurer la prise en compte de leurs déplacements lors d'aménagements immobiliers ou mobiliers. La commission recommande également d'ajouter un plan des circulations pédestres sur le territoire communal.

La commission demande de réintégrer les espaces boisés classés, situés au nord-est du « chemin rural n°10 dit de la Ferté » et entre le bourg et le hameau de Launay, vers la parcelle cadastrale agricole 471, sur le plan de zonage.

2) Avis sur le règlement encadrant les possibilités d'extension et d'annexe des habitations en zones A et N, hors Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées
(L.151-12 du code de l'urbanisme)

L'avis est favorable avec les réserves suivantes :

La commission recommande d'encadrer les possibilités d'extensions d'habitations en zone agricole qui ne seraient ni nécessaires à une exploitation agricole ou forestière ni d'intérêt collectif. La commission recommande de fixer un seuil maximal exprimé en m² et un plafond exprimé en pourcentage d'emprise au sol pour le bâti à usage d'habitation existant à la date d'entrée en vigueur du PLU.

La commission s'interroge sur le règlement de l'emprise au sol des annexes, limitées à 30 m², qui apparaît permissif.

La commission s'interroge sur le règlement du sous-secteur Nh qui apparaît permissif. En effet, les extensions sont limitées à 10 % de surface de plancher et 60 m² et les annexes sont limitées à 40 m².

3) Avis sur les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées
(L.151-13 du code de l'urbanisme)

Sans objet.

4) Avis sur les bâtiments repérés au PLU comme pouvant changer de destination
(L.151-11 du code de l'urbanisme)

Sans objet.

À Evry, le 22 OCT. 2018
Le président de la CDPENAF,

Yves RAUCH

Cet avis de la CDPENAF est publié sur le site des services de l'État en Essonne :
<http://www.essonne.gouv.fr/Politiques-publiques/Agriculture-foret-et-developpement-rural/Agriculture/CDPENAF-Preserver-les-espaces-agricole-forestier-ou-naturel/CDPENAF-de-l-Essonne>



PRÉFET DE L'ESSONNE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES

SERVICE TERRITOIRES ET PROSPECTIVE
BUREAU PLANIFICATION TERRITORIALE NORD

Affaire suivie par : Jocelyne LETIENNE
Tél. : 01.60.76.32.22
Mél : jocelyne.letienne@essonne.gouv.fr

Etampes, le 18 OCT. 2018

La Sous-Préfète d'Etampes

à

Monsieur le Maire de Saint-Yon
Rue des Cosnardières
91650 - SAINT-YON

Objet : Avis du représentant de l'État sur le PLU arrêté de la commune de Saint-Yon
PJ : Copie de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France du 31/07/2018.

Par délibération du 26 juin 2018, enregistrée avec le dossier complet le 20 juillet 2018, le conseil municipal de la commune de Saint-Yon a tiré le bilan de la concertation avec le public et arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a eu lieu le 30 juin 2014, soit plus de deux mois avant l'arrêt du projet, respectant les dispositions de l'article L.153-12 du code de l'urbanisme.

L'examen du projet de PLU me conduit à formuler les observations qui suivent. En annexe, figurent des remarques additionnelles ayant trait au règlement et autres pièces constitutives du dossier.

1 – Prospective, réponse aux besoins de la population et gestion économe de l'espace

Le projet communal prévoit un accroissement démographique d'environ 1,2 % par an, ce qui conduira à une population totale d'environ 1 090 habitants à horizon 2027 soit environ 180 habitants supplémentaires par rapport à 2010. Sur cette base d'évolution de la population, le PLU fixe un objectif de production d'environ 100 logements. Cet effort contribue de manière adaptée à la réalisation des objectifs de production annuelle de logements, déclinés à l'échelle de la Communauté de Communes Entre Juine et Renarde par le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH).

La production de logements envisagée sera réalisée majoritairement au sein du tissu urbain existant. En effet, la démarche B.I.M.B.Y. (Build In My BackYard) engagée par la commune ainsi que l'étude parcellaire réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU a permis d'estimer qu'un potentiel d'environ 45 logements pourrait être produit par comblement de dents creuses et par divisions. L'atteinte de cet objectif est accompagné par une évolution des règles au sein des zones urbaines qui œuvrera également en faveur de l'optimisation du foncier. Le projet de PLU prévoit également de développer un secteur en renouvellement urbain de l'ancien centre équestre des Cézardières, permettant par le biais d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de garantir une production d'une trentaine de logements. Au total, le projet de PLU recense un potentiel d'environ 75 logements pouvant être produits à l'intérieur de l'enveloppe urbaine constituée.

En complément du potentiel de logements pouvant être produits au sein du tissu urbain, une extension urbaine de l'ordre d'un hectare est prévue sur le secteur du Pont-Guérin. Cette zone à urbaniser 2AU, conditionnée à une modification ou révision ultérieure du PLU, devrait permettre à plus long terme la construction d'environ 30 logements. Toutefois, ce secteur étant situé au sein des enveloppes de zone humide de classe 3 (zones humides potentielles), il sera nécessaire de vérifier le caractère humide ou non de cette zone avant d'envisager tout aménagement. De plus, la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie (DRIEE) et l'Architecte des Bâtiments de France devront être associés à l'aménagement de ce secteur compte tenu de son implantation au sein du site inscrit de la Vallée de la Renarde.

Les dispositions de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme complétées par la loi n°2000-614 du 5/07/2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage et la loi n°2014-366 du 24/03/2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové prévoient que les PLU (...) déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable (...) la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisante pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs « de l'ensemble des modes » d'habitat (...). Or, le règlement du projet de PLU interdit, dans l'ensemble des zones, le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation. Il convient donc de prévoir des zones ou secteurs dans lesquels l'installation de ce mode d'habitat sera possible.

En application de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis de la commune est analysée au sein du projet de PLU et démontre qu'un potentiel d'environ 75 logements peut être réalisé au sein de l'enveloppe urbaine existante. Ainsi, le projet de PLU répond aux objectifs de densification du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) attendus pour la commune de Saint-Yon.

2 – Prise en compte des risques, préservation des milieux naturels et du patrimoine

Le projet arrêté identifie en partie haute de la zone UAr, une réserve foncière urbanisable devant accueillir sur une partie de la zone, un équipement public au titre d'un emplacement réservé n°6. Bien que ce secteur soit classé en zone urbaine (UG4) au Plan d'Occupation des Sols (POS) antérieur, cette parcelle boisée, présentant une forte déclivité, fait partie du bois de Baille, massif boisé de plus de 100 ha identifié par le SDRIF dont les orientations réglementaires prévoient le maintien de ces espaces boisés en les préservant de toute urbanisation. Par ailleurs, ce boisement est considéré par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile de France (SRCE) comme réservoir de biodiversité et doit donc être pris en compte par le PLU. Enfin, ce secteur est également situé au sein du site inscrit de la Vallée de la Renarde et en bordure du site classé de la Vallée de la Renarde, dont l'un des objectifs de protection est de ne pas modifier significativement son aspect, le relief et la végétation. **L'urbanisation de cette zone est donc incompatible avec les orientations du SDRIF et du SRCE et pourrait être contraire aux objectifs du site classé.**

La zone UE ayant pour vocation l'implantation d'équipements légers de loisirs et d'équipements publics communaux se situe dans le site classé de la Vallée de la Renarde. A la lecture du règlement du PLU, les constructions à usage de bureaux et d'artisanat ne sont pas interdites. Dans son avis en date du 31/07/2018, l'Architecte des Bâtiments de France indique que cette zone ouvre de très belles vues sur la vallée et doit rester vierge de toutes constructions, même limitées à 4 m de hauteur. Par ailleurs, du fait de son implantation au sein du site classé de la Vallée de la Renarde, le projet d'extension du parc public paysager et naturel prévu par l'emplacement réservé n°2 devra recevoir l'accord du ministre chargé des sites de même que tout projet dans la zone UE.

Des évolutions des espaces boisés classés (EBC) de la commune ont été opérées au sein du projet de PLU arrêté. En effet, certains EBC ont été levés quand d'autres ont été rajoutés. A titre d'exemple, ont été supprimés des EBC sur les parcelles n°s 471 (carré à l'est du bois des Ormetins), 859 et 860 (triangle à l'est du bois de Baille) et ajoutés des EBC sur de nombreuses parcelles (526, 530, 531, 562, 563, 564, 569, 568.....). Ces changements devront être justifiés au sein du rapport de présentation. De plus, il conviendra de restaurer la protection au titre des EBC sur les parcelles identifiées en espace vert foncé par le SDRIF. Par ailleurs, au lieu dit de la Onchaire, il est nécessaire de reporter la bande d'inconstructibilité de 50 mètres en lisière des forêts de plus de 100 hectares.

Une partie de la commune de Saint-Yon est couverte par le Plan de Prévention des Risques et Inondations (PPRI) des cours d'eau de l'Orge et de la Sallemouille. Si celui-ci est bien rappelé dans le rapport de présentation, ainsi que dans la liste des servitudes d'utilité publique, conformément à l'article R.123-14 du code de l'urbanisme, le PPRI de l'Orge et de la Sallemouille doit figurer au sein des annexes du PLU.

De plus, conformément à l'article R.123-11 du code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement (plan de zonage) doivent faire apparaître « l'existence de risques naturels ». Il conviendra donc d'ajouter sur le plan de zonage du PLU approuvé l'enveloppe des zones réglementées par le PPRI de l'Orge et de la Sallemouille.

3 – Prise en compte du Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile de France (PDUIF)

Conformément aux articles L.131-4 et L.131-6 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014. Deux prescriptions doivent notamment être transcrites dans le PLU de Saint-Yon : limiter l'espace de stationnement dédié aux véhicules motorisés dans les bâtiments de bureaux et prévoir un espace dédié au stationnement vélo dans les constructions nouvelles. Les règles de stationnement édictées au sein du règlement du projet de PLU ne reprennent pas les normes planchers de ces deux prescriptions. Le règlement devra donc être modifié pour assurer la compatibilité du PLU avec ce document supra-communal.

4 – Conclusion

Au vu des éléments qui précèdent, j'émet un **avis favorable, sur le PLU arrêté, sous réserve de la prise en compte des observations précédemment formulées notamment en matière de compatibilité avec les documents supracommunaux que sont le SDRIF, le SRCE, le PDUIF et concernant le risque inondation et la préservation des milieux naturels** ainsi que les remarques figurant en annexe.

Les services de la direction départementale des territoires restent à votre disposition et pourront vous assister dans cette démarche.



ANNEXE

Avis du représentant de l'État sur le PLU arrêté de la commune de Saint-Yon (septembre 2018)

Remarques complémentaires

1 – Remarques générales

Conformément à l'ordonnance du 19 décembre 2013, les collectivités doivent dès à présent rendre leurs documents d'urbanisme accessibles en ligne.

De plus, toute élaboration ou révision d'un document d'urbanisme approuvée à partir du 1^{er} janvier 2016 doit être numérisée au format CNIG, afin d'en assurer d'ores et déjà le téléversement dans le Géoportail de l'urbanisme.

À partir du 1^{er} janvier 2020, la publication du document d'urbanisme au standard CNIG sur le Géoportail de l'urbanisme conditionnera son caractère exécutoire, d'où l'importance d'y procéder à l'occasion de cette procédure d'évolution du document d'urbanisme.

2 – Rapport de présentation

Depuis le 1^{er} janvier 2016, la commune de Saint-Yon a intégré la Communauté de Communes Entre Juine et Renarde. Or le diagnostic présent au sein du rapport de présentation est établi au regard des données relatives à la Communauté d'Agglomération de l'Arpajonnais auquel la commune de Saint-Yon a appartenu jusqu'à la fin de l'année 2015.

Conformément à l'article L151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme. Or, l'analyse présente au dossier de PLU ne couvre que la période 2003-2010.

Le rapport de présentation présente une description complète des risques naturels présents sur le territoire communal. Cependant, il semble qu'il y ait eu une confusion dans les cartographies présentées au sein de l'état initial de l'environnement concernant les chapitres « risques d'inondation » et « risques de remontée de nappe ». En effet, une carte des aléas d'inondations par remontées de nappes apparaît au sein du chapitre consacré au risque d'inondation par débordement tandis que la carte d'aléas du PPRi est présentée au sein du chapitre qui traite des inondations par remontées de nappe.

Le tableau des surfaces des zones figurant au sein du rapport de présentation (page 24) ne reprend pas toutes les zones définies par le PLU arrêté.

Une incohérence demeure entre le rapport de présentation et le règlement de la zone AP. En effet, au sein de la partie « présentation générale du règlement de zone » (page 26 du rapport de présentation), le secteur AP est identifié comme inconstructible de par sa qualité paysagère, exceptées les extensions des constructions existantes alors qu'au sein du règlement les extensions ne sont pas autorisées pour la zone AP.

Des espaces naturels sensibles ont été recensés sur le territoire communal. La présence de ces espaces doit être mentionnée au sein du rapport de présentation et complétée par la carte de localisation fournie par le Conseil Départemental.

Le rapport de présentation fait bien mention des deux zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) présentes sur la commune. Toutefois, une précision est à apporter concernant leur type respectif.

3 – Règlement et OAP

En application des articles L.151-34 et L.151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé, pour les constructions destinées à l'habitation, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement si ces derniers sont situés dans un périmètre de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet. Dans les mêmes conditions, la réalisation de plus de 0,5 place de stationnement par logement ne peut être exigée pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État par des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires. Or, l'article 12 du règlement de la zone UB, située dans le périmètre de la gare de Breuillet/Bruyères-le-Châtel, impose deux places de stationnement par logement individuel. Une adaptation du règlement est nécessaire.

Le risque lié au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux est bien décrit dans l'état initial de l'environnement. Cependant au vu de l'étendue relativement importante de la zone d'aléa fort sur le territoire communal et des enjeux potentiellement exposés, ce risque naturel aurait pu a minima être rappelé dans les dispositions générales du règlement avec un renvoi au guide spécifique des constructions sur sols argileux (georisques.gouv.fr) qui pourrait être annexé du PLU.

En zone UA du centre bourg, la hauteur maximale de 8 m à l'acrotère en cas de toit terrasse n'est pas en cohérence avec le bâti existant. Il serait souhaitable de préciser que les toits terrasses ne sont acceptés que pour les bâtiments annexes ou les extensions ne dépassant pas un rez-de-chaussée.

En zone UAr, en sus des dispositions de l'article UA2, seules les annexes prévues dans les OAP sont autorisées. Or au sein de l'OAP des Cézardières, il n'existe pas de mention relative aux annexes.

A l'article 2 de la zone 2AU, il n'y a pas lieu d'édicter deux règles en faveur de la mixité sociale, d'autant que l'une d'elle fait référence à l'article L.151-38 du code de l'urbanisme qui ne concerne pas ce sujet. Il convient de se référer uniquement à l'article L.151-15 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, il serait préférable de définir un nombre de logements et un pourcentage de logements sociaux car l'article L.151-15 du code de l'urbanisme stipule qu'« 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 ».

Le règlement de la zone N autorise « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière » alors que l'article R.123-8 du code de l'urbanisme permet d'autoriser « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ».

Le règlement de la zone N fait référence à un sous-secteur Ne qui ne figure pas au plan de zonage.

- OAP secteur de Feugères (2AU)

L'urbanisation de ce secteur devra être en cohérence avec le bâti environnant. Il conviendra de veiller à ce que le sens de faitage soit parallèle aux voiries et que celles-ci ne soient pas en impasse mais raccordée au réseau existant.

- OAP secteur du Pont Guérin (2AU)

L'urbanisation de ce secteur devra reprendre les gabarits, hauteurs et implantations du hameau de Dampierre. L'OAP proposée n'y répond pas totalement de par sa densité et son caractère systématique. Il conviendra donc de revoir l'OAP lors de la modification ou révision du PLU nécessaire pour l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

4 – Plan de zonage, annexes et servitudes

L'annexe réglementaire (6-2-1) liste les servitudes d'utilité publique applicables à la commune de Saint-Yon. Toutefois pour une meilleure prise en compte, il convient de rajouter les prescriptions y afférentes et le tracé de ces servitudes.

L'arrêté préfectoral du 28 février 2005 relatif au classement sonore du réseau routier départemental vise les RD19 et RD192, qui sont affectées par le bruit. Or au sein des annexes réglementaires (6-1-13) et du rapport de présentation ce sont les RD19 et RD82 qui sont mentionnées. Il convient de corriger le numéro de voie erroné.

Des zones de sensibilité archéologique sont présentes sur le territoire communal. Pour une meilleure prise en compte, leur matérialisation, dans les documents graphiques devra être effectuée.

COURRIER AÉRIÉ
31 JUL. 2018



Direction régionale des affaires
culturelles d'Île de France

Unité départementale de
l'architecture et du patrimoine de
l'Essonne

L'Architecte des Bâtiments de France de
l'Essonne

à

Madame l'adjointe au chef de bureau
Planification Territoriale Nord

Direction Départementale des Territoires
Boulevard de France
91012 EVRY CEDEX

Évry, le 31 juillet 2018

Objet : Avis sur le PLU arrêté de Saint-Yon

PJ :

Vous avez sollicité mon avis sur le plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Yon arrêté par délibération du conseil municipal du 26 juin 2018. Après avoir étudié attentivement les pièces du dossier, je vous prie de bien vouloir trouver ci-après mes observations :

Affaire suivie par
Alain Luciani

Référence
180731

Préfecture de l'Essonne, tour B,
Boulevard de France
91 000 Évry cedex

Téléphone : 01 69 91 95 22

- La zone UE (zone urbaine correspondant à l'implantation d'équipements légers de loisirs et d'équipements publics communaux) est située dans le site classé de la vallée de la Rénarde. Cet emplacement à proximité de la mairie ouvre de très belles vues sur la vallée et doit resté vierge de toutes constructions même limitées à 4m de hauteur.
- L'emplacement réservé n°2 (extension du parc public paysagé et naturel) est également situé en site classé Il est rappelé que le projet d'extension devra recevoir l'accord du ministre chargé des sites.
- OAP du secteur des Cézardières : il n'est pas souhaitable de rendre entièrement urbanisable la zone identifiée comme réserve foncière. Ce secteur boisé participe de la qualité de cette entrée du hameau. L'implantation de l'emplacement réservé n°6 (réalisation d'un équipement public) devra être particulièrement respectueuse du site inscrit de la vallée de la Rénarde.
- OAP du secteur du Pont-Guérin (2AU - urbanisation future): l'urbanisation de ce secteur devra reprendre les gabarits, hauteurs et implantations du hameau Dampierre. Ce qui est proposé dans l'OAP semble beaucoup trop dense et systématique. Cette OAP sera à revoir lors de la modification ou révision du PLU pour permettre son urbanisation.

- OAP du secteur de Feugères (2AU - urbanisation future) : l'urbanisation de ce secteur devra être en cohérence avec le bâti environnant. Le sens de faitage sera parallèle aux voiries. La voirie ne sera pas en impasse mais raccordée au réseau existant. Cette OAP sera également à revoir lors de la modification ou révision du PLU pour permettre son urbanisation.
- Règlement : en zone UA du centre bourg, la hauteur maximale autorisée de 8m à l'acrotère en cas de toit terrasse n'est pas en cohérence avec le bâti existant. Il serait souhaitable de préciser que les toits terrasses ne seront acceptés que pour les bâtiments annexes ou les extensions ne dépassant pas un rez-de-chaussée.

L'architecte des bâtiments de France de l'Essonne

P10

Cathy EMMA

Copie : Monsieur le Maire de Saint-Yon

Service Territoires

Adresse postale :

418 rue Aristide Briand

77350 Le Mée-sur-Seine

Tél. : 01 64 79 30 71

nathalie.fassy@idf.chambagri.fr

Le Mée-sur-Seine, le 5 octobre 2018

COURRIER ARRIVÉ LE

20 OCT. 2018

MAIRIE DE SAINT YON

AT
ED

Monsieur Alexandre TOUZET
Maire de Saint-Yon
en Mairie
Rue des Cosnardières
91650 SAINT-YON

**Objet : PLU de SAINT-YON
Avis de la Chambre d'agriculture**

N/ Réf. 2018_ST_191_AG_NF

Monsieur le Maire,

Par délibération, la commune Saint-Yon a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme.

Celui-ci nous a été transmis, pour avis le 23 juillet 2018, par courrier réceptionné le 27 juillet 2018, dans le cadre de l'association de la Chambre d'agriculture de région Ile-de-France conformément à l'article L 153-40 du Code de l'urbanisme.

Après étude du projet, la Chambre d'agriculture de région Ile-de-France émet plusieurs remarques qui porteront sur les points suivants :

- I. La lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares**
- II. La règlementation de la zone « A »**
- III. Les zones « A » inconstructible pour l'activité agricole**
- IV. L'absence de schéma des circulations agricoles**
- V. La zone « Ae »**
- VI. L'emplacement réservé n°2**

--oOo--

- I. La lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares**

Nous lisons, page 56 du règlement, que toutes les constructions et utilisations du sol, situées dans la lisière de 50 mètres des massifs boisés, reportées au document graphique, sont interdites.

Aussi, conformément au SDRIF, nous demandons que la réglementation de la zone « A » autorise expressément les constructions nécessaires à l'activité agricole, à l'intérieur d'une marge de 50 mètres par rapport à la limite des espaces boisés classés de plus 100 hectares.

II. La réglementation de la zone « A »

Nous lisons, page 62 du règlement, que dans le secteur « Ac » l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 5 % de la superficie du terrain et, que dans le secteur « Ae », l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain.

A regard du peu d'espaces constructibles pour l'activité agricole sur la commune, nous nous étonnons à la lecture de la réglementation ci-dessus qui est très contraignante pour les exploitants de la commune.

Aussi, nous demandons le retrait de cette réglementation.

III. Les zones « A » inconstructible pour l'activité agricole

A la lecture du plan graphique, nous constatons que seuls de petits espaces sont constructibles pour l'activité agricole (secteurs « Ac »), le reste de la plaine étant classé en zone « A » ou en zone « Ap » inconstructible.

Notre compagnie s'interroge sur ce choix car ce type de réglementation est loin d'être sans conséquence pour les exploitants agricoles. En effet, pour assurer le fonctionnement d'une exploitation agricole, le plus souvent, une proximité est nécessaire entre le parcellaire foncier et les bâtiments pour abriter le matériel, les récoltes et les animaux. Le maintien des possibilités de construire des bâtiments agricoles sur l'ensemble de la zone agricole permet d'éviter, d'une part, les circulations d'engins agricoles sur de longues distances, l'incompatibilité de certains aménagements urbains (voies trop étroites, ronds-points...) avec le gabarit des engins agricoles, ainsi que le développement des coopératives d'utilisation du matériel agricole agréées.

De plus, la zone « Ac », constructible pour l'activité agricole, est concernée par deux servitudes (sites classés, périmètre monuments historiques). Ces servitudes grèvent les possibilités de construire de contraintes supplémentaires qui peuvent, à terme, obérer le développement de l'activité agricole existante.

Aussi, notre compagnie demande expressément le reclassement des zones « Ap » et « A » en zone « Ac » constructible pour l'activité agricole, éventuellement assortie d'une obligation d'insertion paysagère déterminée en étroite concertation avec la profession agricole.

IV. L'absence de schéma de circulation agricole

Notre compagnie constate l'absence de schéma des circulations agricoles dans le PLU. Aussi, nous demandons que cet oubli soit rectifié et que les nouvelles opérations de constructions et d'aménagements urbains (voie à sens unique, rétrécissement de voie, création d'un aménagement piétonnier comme dans l'emplacement réservé n°4, etc.) soient réalisées en étroite concertation avec la profession agricole afin de ne pas créer de nouveaux problèmes de circulation agricole.

V. La zone « Ae »

La Chambre d'agriculture constate l'existence d'une zone « Ae » correspondant au nouveau centre équestre dans laquelle sont permises « *les constructions et installations liées à l'activité équestre* ».

Il nous semble regrettable de ne pas également autoriser les constructions agricoles dans cette zone, qui serait tout à fait disposée à accueillir des bâtiments agricoles, et notamment des serres, si un jour un remplacement du centre équestre devait être envisagé.

Aussi, notre compagnie demande que les constructions agricoles soient autorisées dans la zone « Ae ».

VI. L'emplacement réservé n°2

Notre compagnie s'interroge sur la pertinence de l'emplacement réservé n°2 pour « *l'extension du jardin de l'agenda 21* ». En effet, une emprise de 1,21 ha de terres agricoles nous semble démesurée pour ce projet.

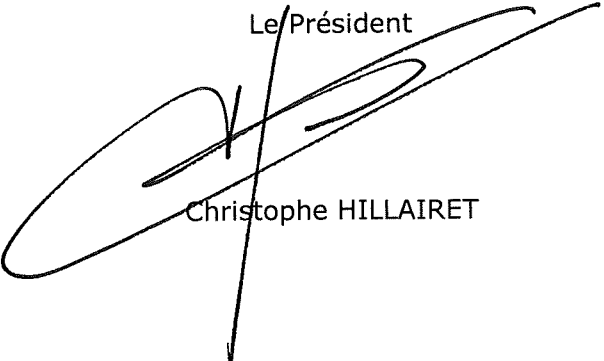
En conclusion, la Chambre d'agriculture émet **un avis défavorable pour les raisons évoquées ci-dessus.**

Enfin, nous nous réservons la possibilité d'intervenir, en complément, lors de l'enquête publique pour soutenir d'éventuelles réclamations individuelles d'agriculteurs.

Vous remerciant de nous avoir consultés et restant à votre disposition,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président



Christophe HILLAIRET

Le président



Monsieur Alexandre TOUZET
Maire
Hôtel de Ville
Rue des Cosnardières
91650 SAINT-YON

*Direction des Territoires
Pôle Mission consultative
01 60 79 90 13*

*Votre contact :
Stephen Griffaud
01 60 79 91 92*

N./Réf. : 2018-205/SG/mbo

Evry, le 17 octobre 2018

Objet : Avis projet de PLU de Saint-Yon

Monsieur le Maire,

Nous avons examiné le dossier de révision générale du PLU de la commune de Saint-Yon arrêté par délibération du conseil municipal du 26 juin 2018 que nous avons reçu le 25 juillet 2018 pour avis.

Parmi les enjeux du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) figure la volonté de constituer un pôle d'économie rurale, en développant les activités telles que "la maison de santé, le centre équestre et les activités artisanales, par exemple le long des routes départementales" (page 6, PADD). A ce titre, le règlement écrit n'interdit pas les activités artisanales en zone UA et UB.

Nous souscrivons aux orientations de ce PLU et nous émettons un avis FAVORABLE.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.



Emmanuel MILLER



La commission locale de l'Eau Orge-Yvette avait réalisé et adressé aux communes du bassin versant de l'Orge un guide de mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le SAGE Orge-Yvette. Il est également disponible sur internet à l'adresse suivante <http://www.orge-yvette.fr/Pdf/Guide%20urbanisme%20du%20SAGE%20Orge-Yvette.pdf>

Dans le document Rapport de présentation

- En page 11, la commune est également située sur le périmètre du SAGE Nappe de Beauce, approuvé par arrêté interpréfectoral le **11 juin 2013**.
- En page 14 (partie 1.4.7) et page 55 (3.4.2.3), la Renarde n'est pas le seul cours d'eau soumis au risque inondation, il y a également l'Orge (concerné par le PPRI). **Le PPRI de l'Orge doit être précisé dans le règlement et apparaître dans le document graphique. Il doit être annexé au projet de PLU (il n'est pas présent dans le dossier transmis)**. Il y a une inversion des cartes pages 55 et 56 entre les cartes 21 et 22.
- En page 31, les Zones Humides : pour protéger et préserver les zones humides à l'échelle d'un territoire, la prise en compte de ces milieux dans les documents d'urbanisme est indispensable. Pour ce faire, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les objectifs de préservation des zones humides identifiées et délimitées dans le SAGE Orge-Yvette. En complément de l'étude et la cartographie de la DRIEE, la Commission Locale de l'Eau Orge-Yvette a lancé une étude afin de délimiter plus précisément ces zones humides effectives, via un travail de terrain. **Vous trouverez ainsi en annexe la carte de prélocalisation des zones humides probables sur votre commune et la plaquette explicative associée.**
- Dans le rapport de présentation ou en annexe doivent se trouver les cartes des zonages d'assainissement et/ou des schémas d'assainissement. A défaut, les zones à enjeux et/ou celles où préexistent des dysfonctionnements doivent être identifiées. **La carte du zonage d'assainissement collectif doit être annexé au PLU.**

Dans le document OAP

Comme présenté dans la carte des zones humides avérées et probables du SAGE Orge-Yvette, l'OAP du Pont Guérin se situe à proximité d'un milieu humide et sur une zone à probabilité « très forte » de présence de zones humides, en rive droite de la Renarde. **Il conviendrait de classer cette zone dans un zonage spécifique Nzh permettant sa protection.** Dans ces enveloppes d'alerte et selon la disposition ZH.2 du SAGE « Prise en compte des ZH dans les projets d'aménagement », les porteurs de projets doivent procéder à une caractérisation de ces zones selon les critères définis par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, pour confirmer ou infirmer la présence de ZH, avant toute modification d'usage du sol.

Dans le document Règlement

- Les eaux pluviales :

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales doit être la règle générale.

Disposition EP.1. du SAGE « Principes et objectifs de gestion des eaux pluviales »

La disposition EP.1 du PAGD du SAGE précise que les projets d'aménagement doivent réaliser une gestion intégrée des eaux pluviales avant rejet au milieu récepteur. Il s'agit de mettre en œuvre l'objectif du « zéro rejets ». Aussi le règlement du projet de PLU doit être modifié afin de préciser :

- o un objectif de « zéro rejets » avec une infiltration maximale recherchée en priorité pour les eaux de pluie

- lorsque pour des raisons de caractéristiques du sol le « zéro rejets » ne peut être mis en œuvre, les débits de rejet au milieu sont régulés selon des débits de fuites et pour des niveaux de protection définis par bassin versant (ici la pluie de référence à prendre en compte dans le dimensionnement des ouvrages est la pluie de retour 20 ans, correspondant à une hauteur d'eau de 50 mm en 4 heures. L'organe de régulation situé en sortie de la rétention sera dimensionné de façon à limiter à au plus 1,2l/s/ha de terrain aménagé, le débit de pointe ruisselé). Ce point est notamment stipulé dans le règlement d'assainissement et de gestion des eaux pluviales du SIBSO.

Il est recommandé également d'inclure dans le PLU (afin d'anticiper les permis de construire), que les porteurs de projets réalisent une étude de sol afin de statuer sur le caractère perméable ou imperméable des parcelles concernées.

- De plus, **un nouveau règlement du service public d'assainissement collectif eaux usées et eaux pluviales du SIBSO a été adopté le 16/05/18**. Aussi, ce règlement doit être annexé au présent PLU. Doit être joint également le règlement concernant l'assainissement d'assainissement non collectif.
- Le réseau de transport des eaux usées du SIBSO se situe en fonds de vallée de l'Orge et de la Renarde. Ce réseau a été posé historiquement à proximité immédiate de la rivière, dans des secteurs aujourd'hui difficiles d'accès : massif forestier, zones humides... Dans ces secteurs, le SIBSO doit réaliser un entretien régulier de la végétation aux abords du collecteur, aménager et maintenir des accès pour permettre le passage d'engins relatif à l'entretien, l'exploitation et la réalisation de travaux de renouvellement.
De ce fait il est nécessaire que le PLU communal facilite les missions de service public du SIBSO et l'autorise à réaliser les interventions évoquées ci-dessus.
- Une servitude de passage de 6 mètres le long des propriétés situées en bord de cours d'eau s'applique, conformément à l'article L. 215.18 du Code de l'Environnement est à préciser dans le règlement.
- Nous vous demandons de rajouter à la suite des paragraphes concernant *les Clôtures* un paragraphe mentionnant que les clôtures pleines sont interdites dans toutes les zones (rouge, orange, saumon, ciel et verte) concernées par le PPRI. Ainsi, toutes les futurs projets, aménagements, constructions devront appliquer le règlement du PPRI et se référer aux définitions (clôtures pleines, clôtures ajourées) telles que définies en page 10/59 du règlement du PPRI.
- Les articles 1 et 2 peuvent interdire tous types de travaux qui affectent les zones humides et leurs aires d'alimentation (voir extrait ci-dessous). Il peut être précisé dans l'article 13 qu'il est interdit toute plantation d'espèces invasives (exemple : renouées du Japon).

« Dans les zones humides : Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrié. L'occupation du sol ne peut être que naturelle.

Sont interdits en zone Nzh :

- ✓ Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- ✓ Les affouillements, exhaussements
- ✓ La création de plans d'eau artificiels, le pompage
- ✓ Le drainage, le remblaiement les dépôts divers ou le comblement
- ✓ L'imperméabilisation des sols
- ✓ La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone. »

Dans le document graphique (carte zonage)

- La commission locale de l'eau Orge-Yvette a lancé une étude d'inventaire des zones humides afin de préciser et d'actualiser les enveloppes définies par le SAGE et par la DRIEE. Les zones humides probables (enveloppe orange) doivent être à minima identifiées dans les documents cartographiques. Dans ces enveloppes d'alerte et selon la disposition ZH.2 du SAGE « Prise en compte des ZH dans les projets d'aménagement », les porteurs de projets doivent procéder à une caractérisation de ces zones selon les critères définis par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, pour confirmer ou infirmer la présence de ZH, avant toute modification d'usage du sol. Ainsi, afin de respecter cette réglementation, nous vous proposons d'inscrire dans le règlement écrit du PLU, un article « tout zonage confondu » faisant référence à la carte des zones humides « avérées et probables » du SAGE.

Association Breuillet Nature
35 hameau de la Goélette
91650 BREUILLET



Monsieur le Maire
Mairie de Saint-Yon
Rue des Cosnardières
91650 Saint-Yon

Objet : PLU de la commune

Breuillet, le 25 septembre 2018

Monsieur le Maire,

Je vous prie de prendre connaissance ci-dessous des observations de Breuillet Nature sur le projet de PLU de la commune qui nous a été soumis en tant que Personne Publique Associée.

La commune de Saint-Yon est située dans le site classé de la vallée de la Remarde. Elle possède un important patrimoine naturel et paysager.

Comme toutes les petites communes du bassin de l'Orge elle est soumise à des injonctions contradictoires : conserver ce patrimoine, résister à la pression foncière et limiter l'étalement urbain d'une part, et d'autre part répondre aux objectifs du P.L.H, et du S.D.R.I.F en matière de production de logements et de développement urbain.

Le P.A.D.D, fruit d'une concertation entre la municipalité et les personnes publiques répond globalement dans les trois axes qu'il développe, à son objectif de « Ville durable ». La volonté municipale de densification du tissu urbain existant correspond bien à l'esprit de la loi ALUR. Il respecte Le cadre paysager et environnemental conformément aux lois et réglementations en vigueur de protection et de préservation des zones naturelles et d'intérêts écologique. Il est à noter dans ce projet la mise en œuvre d'une trame viaire et la création de cheminements doux.

Concernant les OAP, elles devraient permettre le développement de l'habitat et proposer une offre de logements diversifiée. Mais une remarque s'impose. Bien que la commune ne soit pas soumise à l'obligation par la loi SRU de construire des logements sociaux, la Communauté de Commune entre Juine et Renarde, à laquelle elle appartient, ne semble pas

atteindre le seuil des 25%, et ces OAP, principalement celle du Pont Guérin à proximité de la gare de Breuillet village, pourraient en accueillir un certain pourcentage.

S'agissant de l'OAP du centre équestre, la partie à l'Est de la rue des Cosnardières est notée comme réserve foncière alors qu'elle se trouve dans la bande des 50 mètres en lisière d'un EBC. Il est à noter que cette bande des 50 mètres ne figure pas graphiquement dans cette partie du plan du PLU, document graphique N°4.

Le rapport de présentation précise que « *Le document incite fortement à des modes de construction sobre en énergie, aussi bien dans l'habitat existant que dans les constructions neuves* », en revanche l'Article UA 15 du règlement, Performances énergétiques et environnementales dit simplement que : « *Les constructions nouvelles, de même que les extensions de constructions existantes doivent respecter la réglementation en vigueur.* » Ces intentions du rapport de présentation ne sont donc assorties d'aucune mesure concrète particulière.

L'Association Breuillet Nature peut par contre se féliciter que ce projet de PLU ne comprend pas de « projets pharaoniques », comme elle le constate hélas dans de nombreuses communes appartenant à la communauté d'Agglomération Cœur d'Essonne, limitrophes ou voisines de la commune de saint Yon.

En conséquence Breuillet Nature émet un avis favorable à ce projet de PLU.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Pour le bureau de Breuillet Nature :

Pierre Yves NICOL



Breuillet-



edith deroubaix <deroubaix.edith@gmail.com>

TR: PLU

1 message

mairie <mairie@saint-yon.fr>

25 octobre 2018 à 09:29

À : DEROUBAIX Edith <deroubaix.edith@gmail.com>

De : Phili HANDTSCHOEWERCKER [mailto:phil233hand@wanadoo.fr]

Envoyé : mardi 23 octobre 2018 23:45

À : mairie@saint-yon.fr

Cc : Sylvie BOIS <Sylvie.BOIS@ville-breuillet.fr>; Bernard SPROTTI <bernard.sprotti@gmail.com>

Objet : PLU

Monsieur le Maire, Monsieur Touzet

Après visualisation du PLU de votre commune en format numérique, je n'ai pas de commentaires particuliers.

Bonne réception et Bien à vous

Philippe Handtschoewercker

Maire-adjoint en charge de

L' Urbanisme



SAVAREN

AT
CD

Société des Amis de la Vallée de la Renarde
Mairie de SOUZY LA BRICHE – 4, Chemin de Sources
91580 SOUZY LA BRICHE

Président: Daniel JOUANNE - ☎: 01 60 80 21 42

Boissy le Sec, Breux-Jouy, La Forêt le Roi, Les Granges le Roi, Mauchamps, Richarville, Roinville, St Chéron, St Sulpice de Favières, St Yon, Sermaise, Souzy la Briche, Villeconin.

Souzy la briche, le

Monsieur le Maire de Saint -Yon
En mairie - rue des cosnardières
91650 – Saint Yon



Objet : observations de la Savaren sur votre PLU

La Savaren a étudié collégialement le PLU de la commune de Saint – Yon et formule les remarques suivantes :

Point 1 : le rapport de présentation justifie les constructions futures non pas pour satisfaire aux exigences du SDRIF mais pour conserver au village une population en nombre constant malgré les aléas des départs, desserments des ménages et nouveaux arrivants; ceci n'est pas une critique ; la loi ELAN permettra aux agglomérations de moins de 3500 habitants de s'affranchir de l'obligation de respecter tel pourcentage de logements sociaux ou tel de constructions neuves. C'est d'autant plus justifié lorsque le village n'est pas (ou très mal) desservi par les transports en commun.

Point 2 : les Opérations d'Aménagements Programmés

OAP du centre bourg (ancien Haras) : c'est évidemment la plus justifiée des 4 OAP prévues par le PLU malgré les difficultés (accord du propriétaire, dépollution, etc ...) ; cependant la réserve foncière nous inquiète : à quoi est-elle réellement destinée ? De plus elle obture une circulation douce existante (ancienne plate-forme du tacot) qui n'est pas représentée sur le plan alors que la légende comporte cette mention.

OAP du pont Guérin : le carrefour du pont Guérin est maintenant sécurisé par des feux, tout comme est sécurisée la liaison douce entre Saint Yon et la gare de Breuillet-village grâce à un éclairage « à giorno », pardon « à note », toute la note ; bref, ce secteur qui constitue peut-on dire « la porte du site classé de la vallée de la Renarde » n'a plus grand-chose de naturel et de campagnard ; il ne manquait qu'une poignée de constructions nouvelles pour corseter les quatre directions qui s'échappent du carrefour ; ne pourrait-on pas conserver un espace de respiration entre le carrefour et le « vrai » hameau de Dampierre ? Nous suggérons aussi d'utiliser le chemin des graviers pour créer une circulation douce entre celui-ci et le carrefour de la Madeleine puis le centre bourg par la rue des cosnardières, ou une sente (existante) entre les pavillons. Cependant, le chemin jusqu'à l'école restera long et dangereux, OAP ou pas.

OAP du vieux Feugère : pas d'observation négative, juste la suggestion de prolonger la circulation douce (qui semble se confondre avec le « principe de voirie » par le chemin de la ferté) par la rue du vieux Feugères puis l'allée des cavaliers pour rejoindre le centre bourg.

OAP de la Madeleine : c'est l'OAP que nous contestons le plus fortement car nous espérons que la pointe boisée entre le chemin des graviers et la RD 19 garderait un aspect champêtre ; ce sera difficile avec les habitations individuelles mitoyennes plus le secteur à densifier à destination d'habitat ; vient s'y ajouter un équipement de santé sans doute justifié par le passé lointain de la léproserie de la Madeleine ? Mais qu'est-ce qui explique cette excentration de l'équipement projeté ? Un accès routier plus facile pour les patients venant de toute la CCEJR ? Nous faisons une autre suggestion : installer l'équipement de santé sur la réserve foncière du centre-bourg (le parc voitures existe déjà).

Autre projet : le hameau de l'Aunay

Le PADD page 6 fait mention d'un éventuel projet d'équipement médico-social ou de résidence pour personnes âgées en zone N située en continuité de la zone UB de l'Aunay. Petite précision au sujet de cette zone : c'est là que se situait l'usine de préfabrication de certains éléments des maisons de Port-sud dans les années 1970. Cela serait étonnant que des coquelicots repoussent sur cette zone. Encore une suggestion : à la résidence pour personnes âgées adjoindre tout ou partie des logements prévus à l'OAP du pont Guérin ; outre la mixité de la population, autre avantage : l'éloignement du centre bourg serait compensé par la proximité de la gare de Breuillet Bruyères le châtel encore plus proche (surtout à travers Port-sud) que l'OAP du pont Guérin de la gare de Breuillet. En cas de contestation de l'utilisation de la zone N, il serait pertinent de répondre qu'un centre équestre a été construit à Saint-Yon en site classé !!!

Point 3 : autres remarques

Rapport de présentation volet 2 page 23 § 2.1.3 ; les zones agricoles :

Secteur Ah : reconnaissance de l'habitat existant ; il s'agit de l'ancienne ferme Pineau dont la construction était « nécessaire à l'exploitation agricole » devenue une simple habitation comportant 4 logements; exemple de deserrance des constructions en zone A à méditer au sujet de possibilités semblables.

Secteur Ae : nouveau centre équestre anciennement zone N en site classé. La DDT observe en 2017 que le règlement est trop permissif (emprise au sol de 40 % trop élevée par rapport à la taille du terrain). Cependant un nouveau permis de construire la même surface(3478 m² hors œuvres) a été délivré le 20-04-2018 à la GFA NIJEMA en remplacement de Norbert MUNIER, ancien pétitionnaire.

Anomalie : les constructions principales et annexes peuvent être implantées en limite de fond de terrain (sans respect protection des lisières)(p31 volet 2 RP).

Lettre du Préfet relayant la DRIEE page 2 : contrairement à ce qui est écrit, la zone d'ouverture à l'urbanisation dans le secteur du pont Guérin n'est pas située en site classé.

OAP même zone page 20 : « préserver et restaurer le linéaire de la trame bleue » (ndr : le long de la Renarde) ; le tracé traverse le moulin de Dampierre , propriété privée !!! Entente nécessaire et pérenne avec le propriétaire. Cette circulation douce permettrait une jonction avec l'Aunay.

Ces remarques ne peuvent justifier un avis défavorable bien que nous espérons qu'elles seront prises en considération.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Maire, l'assurance de nos salutations respectueuses,

Pour le Conseil d'administration
Daniel JOUANNE





**PLAN LOCAL D'URBANISME
DE SAINT-YON
[DÉPARTEMENT D'ESSONNE]**

**LE RAPPORT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE
[LES PIÈCES 7-8]**

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

Gometz le Châtel le 14 février 2019

Enquête publique

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

Rapport d'enquête Avis et Conclusions du Commissaire Enquêteur

Sommaire du rapport

1ère PARTIE : RAPPORT D'ENQUÊTE

1. GENERALITES

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

2 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

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

3. COMPOSITION DU DOSSIER

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

4. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

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

5. OBSERVATIONS RECUEILLIES ET ANALYSE

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

2ème PARTIE : AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

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

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

7. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET APPRECIATIONS

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

8. CONCLUSION ET AVIS MOTIVE

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

ANNEXES (Ces annexes font partie intégrante du rapport) :

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

1 GENERALITES

1.1. L'enquête publique et son objet

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

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

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

1.2. Présentation de la commune

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

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

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

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

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

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

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

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

Les voiries locales et cheminements ruraux présentent de fortes déclivités.

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

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

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

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

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

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

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

Saint-Yon possède un riche patrimoine historique:

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

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

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

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

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

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

La population :

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

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

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

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

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

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

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

Seulement 6 % de la population travaille dans la commune.

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

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

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

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

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

Mais la commune se situe à proximité du RER.

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

Les espaces naturels :

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

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

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

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

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

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

Plan Climat :

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

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

L'hydrologie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les ZNIEFF :

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

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

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

Les évolutions des espaces entre 2003 et 2010

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

Les espaces agricoles 1,15 hectares.

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

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

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

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

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

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

Assainissement et collecte des ordures ménagères :

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

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

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

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

Les énergies renouvelables

La commune dispose des sources d'énergies renouvelables :

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

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

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

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

Les risques :

Les risques naturels :

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

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

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

Le risque de ruissellement est présent sur de nombreux espaces.

Autres risques :

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

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

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

Les servitudes :

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

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

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

La léproserie de la Madeleine,

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

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

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

Les voies de communication :

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

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

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

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

1.3 Cadre juridique et procédure

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

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

Les objectifs généraux

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

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

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

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

Evolution de la trame urbaine

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

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

L'analyse des potentiels de densification révèle :

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

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

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

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

Le rapport en conclut par conséquent la nécessité :

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

2.2 Le projet de PLU

2.2.1 Le PADD

Un projet pour un village dynamique

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

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

Pour le desserrement des ménages 28.

Pour le renouvellement du parc : 5.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Un projet respectueux du site et de son environnement

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

2.2.2 Les OAP

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

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

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

L'OAP des Cosnardières

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

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

L'O.A.P. du Pont-Guérin

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

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

L'O.A.P. de Feugères

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

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

L'O.A.P. de la Madeleine

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

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

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

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

L'O.A.P. de la trame de déplacement

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

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

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

2.2.3 Le Zonage

Le PLU établit quatre types de zones distinctes :

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

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

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

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

Densités prévisionnelles :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.4 Le règlement :

Chaque règlement de zone se décline en 16 articles :

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

2.2.5 Les emplacements réservés

Le PLU prévoit 6 emplacements réservés :

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

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

Incidences sur les milieux naturels et les milieux agricoles

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

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

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

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

Incidences sur la ressource en eau et le milieu aquatique

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

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

Incidences sur la maîtrise énergétique

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

Incidences sur les risques, les nuisances et les pollutions

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

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

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

Incidences sur le paysage et le patrimoine

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

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

Indicateurs de suivi du PLU

Des indicateurs sont proposés pour ;

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

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

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

2.4 Compatibilité avec les documents supra communaux

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

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

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

3. COMPOSITION DU DOSSIER

3.1 Registre d'enquête

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

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

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

3.2 Dossier soumis à enquête

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

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

Un AVERTISSEMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- les pièces administratives, pièces n° 7.

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

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

Les attestations de parution

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

La nomination du commissaire enquêteur.

- Le bilan de la concertation

1. Déroulement de la concertation

1.1. Choix des modalités de la concertation

1.2. Les modalités effectives

1.2 La consultation des PPA

3.3 Appréciation du commissaire enquêteur du dossier soumis à enquête

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

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

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

4. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

4.1. Désignation du commissaire enquêteur

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

4.2. Modalités de l'enquête

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

Les permanences du commissaire enquêteur ont été tenues :

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

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

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

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

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

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

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

Les observations du public ont pu être déposées :

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

4.3. Information du public

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

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

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

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

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

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

4.4 Déroulement de l'enquête

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

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

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

4.5. Clôture de l'enquête

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

4.6. Climat général de l'enquête

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

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

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

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

4.7 Procès-verbal de synthèse

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

4.8. Mémoire en réponse

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

5. OBSERVATIONS RECUEILLIES ET ANALYSE

5.1. Tableau de synthèse des observations du public :

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

5.2 Observations recueillies lors des permanences :

Le 22 décembre 2018 :

Monsieur BERIOT Didier

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

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

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

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

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

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

Avis du CE :

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

Le 22 décembre 2018 :

Madame et Monsieur LEGOND

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

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

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

Avis du CE :

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

Le 22 décembre 2018 :

Mme LORGERON chemin de la Ferté.

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

Mme LORGERON observe qu'elle en est à son 3ème projet sur cette parcelle. Elle bénéficie d'une promesse de vente sur la base de la constructibilité du POS actuel c'est-à-dire avec les hauteurs au faitage de 11 m. Or l'OAP ne propose que des hauteurs de R+1+C c'est-à-dire 9m. Elle demande de revoir l'OAP en autorisant des hauteurs de 11m. Elle fait remarquer que la construction la plus proche a une hauteur de 12m.

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

Avis du CE :

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

Le 22 décembre 2018 :

M. BLONDEAU

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

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

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

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

Avis du CE :

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

Le 22 décembre 2018 :

Madame COHN-LIGNARD 18 chemin des Cosnardières.

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

Avis du CE :

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

Le 10 janvier 2019

M Edmond-Pierre et Mme PICARD

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

Avis du CE :

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

Remarque 1 sur illégalité du Règlement de la zone Ae.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Remarque 18 sur des erreurs concernant les risques de pollution.

Avis du CE :

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

Le 10 janvier 2019

Monsieur Philippe BROUST, M. et Mme BOUVET.

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

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

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

Avis du CE :

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

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

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

Avis du CE :

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

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

Le 10 janvier 2019

M. BERIOT

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

Avis du CE :

Voir mes avis ci-dessus.

Mme DEROUBAIX, maire adjointe à l'urbanisme.

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

Avis du CE :

Voir mes avis ci-dessous.

Le 15 janvier 2019 :

M. PICARD Jean Baptiste.

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

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

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

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

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

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

Remarque 6 : Le projet de réhabilitation de l'ancien centre équestre doit impérativement et explicitement prévoir la dépollution des sols, ainsi que le désamiantage des toitures et murs, et doit également prévoir un plus grand nombre de places de parking compte tenu de son ampleur.
Remarque 7 : Demande de transformation des zones 2AU de Feugères et du Pont Guérin en zones urbaines UB

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

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

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

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

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

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

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

Avis du CE :

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

Le 15 janvier 2019

Madame BOSCHERO.

Madame BOSCHERO pour la parcelle 1464.

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

Avis du CE :

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

Le 15 janvier 2019

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

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

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

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

Avis du CE :

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

Le 15 janvier 2019

Mme SARRON

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

Avis du CE :

Mme SARRON a les droits ouverts pour le règlement UA.

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

Cahier N°1 :

Monsieur BERIOT Didier
Signale qu'il est passé le 22 décembre à la permanence voir le CE.
Voir avis du CE ci-dessus.

Mme LEGOND
Dépose une lettre reprenant sa déposition lors des permanences.
Voir avis du CE ci-dessus.

M. BONDEAU
Dépose une lettre reprenant sa déposition lors des permanences.
Voir avis du CE ci-dessus

Madame COHN-LIGNARD.
Dépose un document de 4 pages et 11 annexes, et m'expose en détail ses observations.
Je ne reproduis qu'une partie du contenu des remarques, l'intégralité pouvant être lue sur les pages dument agrafées dans le registre d'enquête publique.

1. Concernant son habitation principale.

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

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

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

Avis du CE :

Je propose de faire figurer dans le document graphique les éléments bâtis autres que ceux qui sont démontables ou non fixés sur socle bétonné et d'intégrer la partie concernée en UA.

Pour l'arboretum, il convient de rappeler qu'aux termes des dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme, les PLU peuvent classer comme EBC, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attendant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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

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

2. Concernant l'OAP des Cézardières.

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

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

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

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

Avis du CE :

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

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

Le MO veillera aux conditions d'hygiène et de sécurité lors des travaux de la partie basse et au bon dimensionnement du parking en fonction de la typologie des logements de l'OAP.

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

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

3.2 Elle pense que l'OAP sera irréalisable car le bénéfice restant aux propriétaires sera négligeable. Elle critique la disposition des constructions sur le schéma de principe. Elle demande la possibilité de disposer de sa parcelle en zone constructible hors de l'OAP.

Avis du CE :

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

Le positionnement du parking pourrait être modifié.

4. Concernant l'OAP du Pont Guérin.

4.1 Elle est propriétaire de la parcelle 653.

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

Avis du CE :

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

5. Concernant le manège en zone Ae.

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

Avis du CE :

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

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

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

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

Avis du CE :

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

Cahier N°2

Mme et M. Edmond-Pierre PICARD.

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

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

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

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

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

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

Avis du CE :

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

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

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

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

M. PICARD demande donc de rectifier cette erreur.

Avis du CE :

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

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

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

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

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

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

Avis du CE.

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

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

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

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

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

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

Avis du CE.

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

Je propose de maintenir de contour proposé.

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

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

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

Avis du CE.

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

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

Article 2 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols
Les règles du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Yon se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme (le R.N.U. [les articles R.111 du Code de l'Urbanisme]), en d'autres termes à celles de la section I du chapitre premier du Livre Premier de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, à l'exception des règles générales d'urbanisme auxquelles l'article R.111-1, dans sa rédaction issue du décret n° 201-1903 du 19 décembre 2011, a conféré un caractère d'ordre public.

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

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

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

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

Avis du CE.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avis du CE.

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

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

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

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

Avis du CE :

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

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

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

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

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

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

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

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

Avis du CE :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avis du CE :

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

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

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

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

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

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

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

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

Avis du CE :

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

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

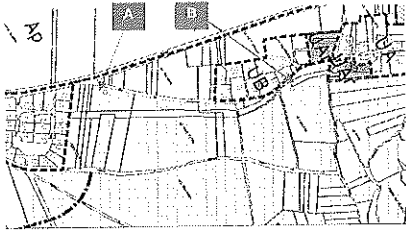
Avis du CE :

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

Je demande au MO d'en étudier la possibilité.

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

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



Avis du CE :

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

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

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

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

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

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

Avis du CE :

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

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

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

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

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

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

Avis du CE :

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

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

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

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

Avis du CE :

Voir mon avis Madame COHN-LIGNARD.

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

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

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

Avis du CE :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avis du CE :

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

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

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

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

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

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

Avis du CE :

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

Je l'ai entendu.

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

Remarque 18 sur une présentation inadéquate des pollutions

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

Avis du CE :

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

Observations de M. Jean-Baptiste PICARD:

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

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

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

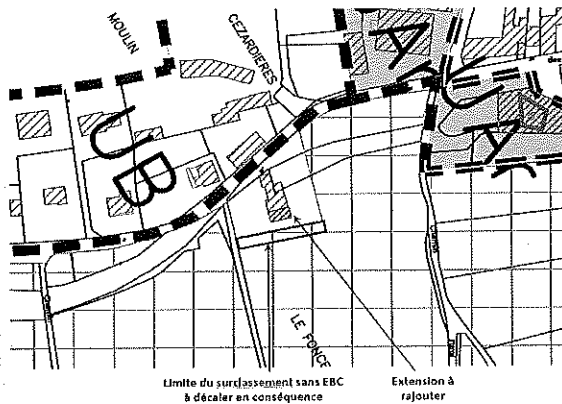
Avis du CE :

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

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

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

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



Avis du CE :

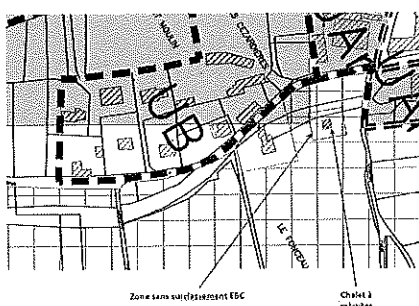
Je propose d'ajouter sur le document graphique l'extension manquante et de reculer la trame EBC en conséquence.

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

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

Avis du CE :

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



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

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

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

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

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

Avis du CE :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avis du CE :

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

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

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

Avis du CE :

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

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

Le projet de PLU de Saint-Yon prévoit 2 zones à urbaniser classées 2AU, à Feugères et au Pont Guérin. Le règlement de ces zones 2AU est totalement inadapté, il est parfaitement utopique de penser qu'un accord se dégagera entre les propriétaires pour monter des projets communs. Il paraît beaucoup plus pertinent de transformer ces 2 zones en 2 zones urbaines UB, de manière cohérente avec l'axe 1 du PADD d'urbanisation par comblement des dents creuses.

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

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

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

Avis du CE :

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

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

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

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

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

La création de ce chemin ne répond à aucun besoin précis puisqu'il existe déjà un grand nombre de chemins piétonniers communaux et de GR qui traversent le bois de Baville pour rejoindre d'autres communes, et en l'occurrence le projet de chemin en question ne sert pas à relier 2 points qui ne l'étaient pas auparavant par un autre chemin piétonnier. Mais par contre la création de ce chemin devrait nécessairement se faire à l'encontre des propriétaires privés qui sont parfaitement opposés à ce projet dans la mesure où il rendrait l'exploitation des parcelles en question beaucoup plus compliquées, et en dévaloriseraient la valeur.
Monsieur Jean-Baptiste PICARD demande donc la suppression pure et simple de l'OAP n°3 visant à la création d'un chemin piétonnier ouvert au public.

Avis du CE :

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

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

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

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

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

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

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

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

Avis du CE :

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

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

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

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

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

Avis du CE :

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

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

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

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

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

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

Avis du CE :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avis du CE :

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

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

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

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

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

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

Avis du CE :

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

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

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

On notera que le projet de PLU prévoit un renouvellement du centre équestre qui vise pourtant une urbanisation bien au-delà de l'ancien centre équestre. Cela passe par la définition d'une zone UAr : « secteur UAr » qui correspond au secteur de renouvellement de l'ancien centre équestre. Il est en effet curieux de noter que sur la carte du projet de PLU, le secteur UAr, de manière trompeuse, s'étend bien au-delà de la zone de l'ancien centre équestre sur des coteaux boisés naturels, qui devraient être protégés en cohérence avec le SCOT, en bordure du bois de Baville. Pourtant tout le projet détaillé de renouvellement du centre équestre ne porte que sur la zone réelle de l'ancien centre équestre. Aucune explication n'est donnée sur l'extension de cette zone UAr à une zone naturelle ;

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

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

Avis du CE :

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

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

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

Madame COURTOIS :

Madame COURTOIS dépose 3 observations :

Observation N°1 sur le règlement et le zonage :

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

Avis du CE :

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

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

Avis du CE :

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

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

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

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

Avis du CE :

Je propose :

-Que les hauteurs soient revues à la hausse.

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

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

2.2 Sur le zonage :

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

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

Avis du CE :

Je propose :

-Que les distances aux limites séparatives soient maintenues pour permettre de densifier comme le demande la loi SRU.

-Qu'on étudie la possibilité de toits à une pente.

-Qu'on maintienne les orientations des faitages comme indiqués dans l'OAP.

2.3 Sur le règlement :

Mme COURTOIS propose des modifications :

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

Interdire les combles à la Mansart.

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

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

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

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

Avis du CE :

Oui à la modification du lexique.

Non à l'interdiction des combles à la Mansart.

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

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

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

Message de M. CUSSATLEGRAS en date du 7 janvier 2019
M. CUSSATLEGRAS indique que le département n'est pas vendeur du délaissé de voirie pour l'OAP de La Madeleine ;

Mme ORTLIEB : Document déposé lors du passage à la permanence.
Mme I. PICARD a observé un désordre dans les documents soumis à l'enquête et a constaté que la pièce N°2 a été remise dans le dossier.

5.4 Observations recueillies par courrier ou courriel :

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

Mme Aude PICARD a envoyé un courriel le 15 janvier 2019 :
Ce courriel comporte 5 remarques :

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

Avis du CE :

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

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

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

Avis du CE :

Cette observation rejoint la remarque 2 de M. J-B. PICARD

Je propose d'ajouter sur le document graphique l'extension manquante.

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

Avis du CE :

Cette observation rejoint les remarques ci-dessus.

Je propose de maintenir la trame EBC sur l'arboretum.

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

Avis du CE :

Cette observation rejoint les remarques 11 et 6 des MM. PICARD .

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

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

Avis du CE :

Il y a confusion entre OAP et emplacement réservé.

Ces observations rejoignent celles qui ont été formulées ci-dessus en particulier la remarque N°7 de M. E-P PICARD.

Les chemins indiqués sur une carte n'ouvrent pas l'autorisation au public de les emprunter s'ils traversent une propriété privée, sauf convention.

Mais le MO peut, dans son document de planification, indiquer les chemins qu'il souhaite ouvrir au public.

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

Document collé dans le registre d'enquête publique.

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

ARS

Le PADD prévoit la création d'aires de stationnement pour covoiturage p.11.

Souhaite une bande de 30m de protection contre le bruit le long de la RD 19 à l'OAP du Pont Guérin.

Avis du CE :

Intégrer une aire de stationnement pour le covoiturage dans le document graphique.

Association Breuillet Nature

Regrette qu'il ne soit pas prévu une proportion de logements sociaux dans les OAP.

Sur l'OAP du centre équestre conteste la réserve foncière au prétexte qu'elle est dans la lisière d'un EBC.

Avis du CE :

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

Le SIBSO

1 Pour le rapport de présentation :

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

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

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

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

Annexer la carte du zonage d'assainissement collectif.

Avis du CE :

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

2 Pour les OAP :

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

Avis du CE :

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

Pour le règlement

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

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

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

Interdire les clôtures pleines dans les zones rouges du PPRI.

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

Avis du CE :

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

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

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

Interdire les clôtures pleines dans les zones rouges du PPRI.

Modifier l'article 13 comme demandé.

Dans la carte zonage

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

Avis du CE :

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

La SAVAREN

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

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

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

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

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

Avis du CE :

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

La DDT de l'Essonne :

La DDT de l'Essonne émet les réserves suivantes :

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

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

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

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

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

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

- 7 Mettre dans les annexes le PPRI de l'Orge et de la Salemouille et reporter les zones règlementées du PPRI sur le plan de zonage.
- 8 Conformément au PDUIF reprendre dans le règlement les normes planchers des prescriptions en matière de stationnement de véhicules motorisés et des vélos pour les zones de bureaux.
- 9 Le rapport de présentation doit analyser la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers sur les dix dernières années et non pas 2003-2010.
- 10 Revoir l'inversion des cartes des aléas d'inondation et d'aléas du PPRI.
- 11 Le tableau des surfaces dans le volet 2 du rapport de présentation ne reprend pas toutes les zones du projet de PLU.
- 12 Pour le secteur AP il y a contradiction entre le rapport de présentation et le règlement concernant les extensions des constructions existantes.
- 13 Le rapport de présentation doit mentionner les ENS du Conseil Départemental présents sur le territoire communal.

Avis du CE :

- Si la zone du Pont Guérin en classe 3 est en Nzh, le caractère humide est avéré.***
- Je recommande de définir un espace réservé pour le stationnement isolé de gens du voyage, c'est de plus généralement recommandé pour éviter des occupations illégales.***
- Le MO doit trouver des arguments pour maintenir le choix de la partie UAr de l'OAP de la Cézardières au risque de fragiliser l'ensemble du projet de PLU, par exemple par choix de concentration des équipements publics.***
- Remettre en EBC les espaces en vert foncé au SDRIF***
- Redessiner la limite de la lisière de 50 m des bois de plus de 100 ha au lieu-dit de la Onchaire.***
- Mettre dans les annexes le PPRI de l'Orge et modifier le document graphique.***
- Modifier dans le règlement les normes en matière de stationnement pour les zones de bureaux***
- Dans le rapport de présentation analyser la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers sur 2008-2018.***
- Modifier le tableau des surfaces en intégrant Ne en N ou Nh.***
- Mentionner les ENS du CD 91.***
- Modifier le règlement pour confirmer l'inconstructibilité en Ap (cf p23 du volet 2).***

Règlement :

- 14 UB Art 12 la zone étant à moins de 500 m de la gare RER on ne peut exiger 2 places de stationnement par logement.
- 15 On aurait pu mettre le risque retrait-gonflement des argiles dans les dispositions générales. UA mettre que les toits terrasse ne sont acceptés que pour les annexes et extensions d'un seul niveau.
- 16 Dans la zone 2AU le rappel à l'article L 151-15 concernant la proportion de logements sociaux suffirait.
- 17 En zone N préciser que les constructions autorisées concernent aussi l'exploitation forestière.
- 18 Supprimer la référence à la zone Ne qui n'existe pas.

Avis du CE :

- Modifier l'article UB12 comme demandé.***
- Mettre les risque aléas des argiles dans les dispositions générales.***
- J'invite le MO à réfléchir sur les toits terrasses dans le règlement UA11.3.***
- Préciser que les constructions autorisées concernent aussi l'exploitation forestière en N.***
- Supprimer la zone Ne du rapport.***

OAP :

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

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

Avis du CE :

Rendre compatible le règlement UAr avec l'OAP.

Plan de zonage et servitudes

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

23 Faire figurer les zones de sensibilité écologique sur les plans.

Avis du CE :

Modifier le rapport et le document graphique en conséquence.

Chambre d'agriculture

1 La Chambre d'agriculture émet les réserves suivantes :

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

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

Avis du CE :

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

Demande :

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

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

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

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

Avis du CE :

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

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

CDPENAF

La CDPENAF émet les réserves suivantes :

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

2 Elle propose d'ajouter une disposition concernant l'intégration paysagère des constructions en zone A et de mettre en Ap les lisières de 50 m entre les deux zones UB du sud du bourg.

3 Elle demande aussi l'inconstructibilité de la partie Est de l'OAP de la Cézardières, réservoir de biodiversité selon le SRCE et repéré comme massif boisé dans Ile de France 2030.

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

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

6 Elle souhaite réintégrer les EBC au NE du chemin de la Ferté vers la parcelle 471.

Avis du CE :

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

Ajouter la trame EBC sur la parcelle 471.

7 La CDPENAF recommande de fixer pour les extensions en zone A un seuil minimal en superficie et une % d'emprise au sol pour le bâti à usage d'habitation.

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

9 De même pour le secteur Nh les extensions sont limitées à 10 % et 60 m² et les annexes à 40 m².

Avis du CE :

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

Centre Régional de Propriété Forestière

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

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

3 P 76 art N13.2 ajouter un renvoi vers le § p 79.

Avis du CE :

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

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

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

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

Ville de Breuillet : Avis favorable

	Circulations-stationnement	Habitat constructions	Zonage	Doc supra communaux	Autres
ARS	Renforcement maillage liaisons douces				
	Aires pour covoiturage				
Breuillet Nature		Logements sociaux dans OAP	Centre équestre dans lisière EBC	Interdire plantes invasives	
SIBSO			Prendre en compte zones humides (Pont Guérin)	Ajouter nappe de Beauce	Inverser cartes 21/22
			Identifier zones oanges SAGE	Zéro rejets	
				Etudes perméabilité pour chaque projet	

				Servitude passage 6m	
				Pas de clôtures pleines zones rouges PPRI	

Conseil Régional : Avis favorable

Tableau de synthèse des observations des PPA.

	Circulations- stationnement	Habitat constructions	Zonage	Doc supra communaux	Autres
SAVAREN	Obturation OAP Cézardières	Mettre l'équipement santé OAP Cézardières	Suppression OAP Madeleine		
	Utilisation chemin des graviers et rue du Vieux Feugères	Règlement Ae emprise au sol trop permissif			
DDT 91	Emplacements gens du voyage	Ajouter annexes dans OAP Cézardières (UAr)	Prendre en compte zones humides (Pont Guérin)	Incompatibilité UAr avec SDRIF – SRCE et site classé	Justifier les + et - EBC
	Mettre normes stationnements véhicules pour bureaux	Constructions autorisées en N aussi pour exploitation forestière	UE contestée par ABF		Mettre consommation espaces naturels sur 10 dernières années
	UB12 < 500m gare, pas exiger 2 places stationnement	Toits terrasse UA que pour annexes et extensions R0			Revoir inversion des cartes
	Pas d'impasse OAP Feugères	Faitages // voiries	Remettre en EBC les zones vertes du SDRIF		Revoir le tableau des surfaces (Ne)
	Gabarits hauteurs implantations OAP Guérin comme Dampierre		Mettre les zones PPRI sur plan		Ajouter les ENS dans rapport
			Contradiction entre règlement et rapport pour Ap		Risque argiles dans dispositions communes
			Remettre lisière 50m La Onchaire		Inverser RD82/192 pour classement sonore
					Mettre sur le plan les zones de sensibilité écologique
Chambre agriculture	Intégrer le schéma de circulations agricoles	Constructibilité en lisière 50 m pour activités agricoles	Transformer A et Ap en Ac		
		Suppression contraintes emprises au sol en Ac et Ae			
		Possibilité de construire bât. Agricoles en Ae	Remettre en EBC vers la 471		Dimensionnement espace réservé N°2
CDPENAF	Intégrer le schéma de circulations agricoles	Mettre intégration paysagère pour constructions en A	Mettre en Ap la lisière entre les 2 UB sud du bourg		
		Limiter en % l'emprise au sol pour habitation	Demande inconstructibilité UAr		
		Mettre seuil minimum superficie des extensions en A	Suppression Ae car équestre = agricole		
CRPF	Mettre dans PADD amélioration accès aux massifs boisés	A2 : 30 m ² trop permissif ?			Mettre dans rapport les conditions pour coupes et abattage sans déclaration préalable
		N9 10 % trop permissif ?			art N13.2 ajouter un renvoi vers le § p 79

		N2 limites des 60 et 40 m ² trop permmissifs ?			
Département de l'Essonne	Indiquer les aménagements RD19 et RD 82	Création petites ouvertures clôtures			Mentionner ENS intégrer guide et cartes
					Inclure fiche CGB
					Vers la création de JNS

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

Déplacements :

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

Avis du CE :

Je propose de modifier le rapport en conséquence.

Environnement et cadre de vie :

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

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

4 Annexer le guide départemental relatif aux plantations dans les ENS.

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

5 Aller vers la création de JNS.

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

Avis du CE :

Je propose de modifier le projet de PLU en conséquence.

5.6 Synthèse et analyse

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

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

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

2ème PARTIE : AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

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

6.1 Objet du projet de PLU

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

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

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

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

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

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

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

6.2 Déroulement de l'enquête

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

Les permanences du commissaire enquêteur ont été tenues :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les observations du public ont pu être déposées :

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

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

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

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

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

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

7. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET APPRECIATIONS

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

7.1.1 Légalité du projet :

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

7.1.2 Compatibilité avec les documents supra-communaux

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

7.1.3 OAP

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

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

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

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

- OAP de la Madeleine
M. CUSTALRGRAS
SAVAREN3

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

7.1.4 Espaces réservés

- N°2
Chambre Agriculture 6

- N° 5
M. BROUST

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

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

7.1.5 Modification des zones et limites de zones

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

7.1.6 PADD, Rapports et Document graphique

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

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

7.1.7 Règlement

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

7.1.8 Espaces boisés et agricoles

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

7.1.9 Déplacements et stationnement

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

7.1.10 Autres

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

M. J-B PICARD 4
Mme I. PICARD

7.1.11 Avis favorables

CCI
Ville de Breuillet
CRIF

7.2 Bilan global appréciation générale.

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

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

J'ai trois types d'observation :

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

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

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

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

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

Ces observations feront l'objet de mes nombreuses recommandations.

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

8.CONCLUSION ET AVIS MOTIVE

8.1 Réserve et recommandations :

8.1.1 Réserve

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

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

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

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

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

8.1.2 Recommandations.

8.1.2.1 Compatibilité avec les documents supra-communaux

Les documents devront prendre en compte :

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

8.1.2.2 Les OAP

Les principes des OAP concernées intégreront les liaisons douces.

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

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

8.1.2.3 Modification des zones et limites de zones et trames

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

La zone Ae sera remplacé par la zone A.

La trame EBC sera ajoutée sur la parcelle 471.

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

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

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

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

8.1.2.4 Rapports et Document graphique

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

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

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

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

Les ENS du Conseil Départemental seront mentionnés

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

Les zones de sensibilité écologique seront indiquées sur les plans.

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

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

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

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

8.1.2.5 Règlement

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

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

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

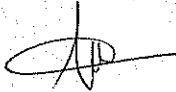
8.1.2.6 Déplacements et stationnement

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

8.2 Conclusion du commissaire enquêteur

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

Fait le 14 février 2019, le commissaire enquêteur



Stéphane du CREST



**PLAN LOCAL D'URBANISME
DE SAINT-YON
[DÉPARTEMENT D'ESSONNE]**

**LA DÉLIBARATION D'APPROBATION DU P.L.U.
[LA PIÈCE 7-9]**