

jura

ENQUETE PUBLIQUE

PLU de la Commune de Saint-Sulpice-de-Favières



Eglise Saint- Sulpice des 13^{ème} et 14ème siècles

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Relative au Projet de Plan Local d'Urbanisme

P L U de Saint-Sulpice-de-Favières

ENQUETE PUBLIQUE

DU LUNDI 4 JANVIER 2016 AU MARDI 2 FEVRIER 2016 INCLUS

RAPPORT - AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

JACKY HAZAN

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

8 AVRIL 2016

Page 1 sur 104



SOMMAIRE

1 PRESENTATION DE L'ENQUETE.....	10
1.1 OBJET DE L'ENQUETE :	11
1.1.1 <i>Préambule</i>	11
1.1.2 <i>Accès et transports</i> :.....	11
1.1.3 <i>Situation administrative</i>	13
1.1.4 <i>Le maître d'ouvrage</i> :	13
1.1.5 <i>Origines de la mise en œuvre</i> :	13
1.1.6 <i>Etendue du projet et présentation de la commune</i>	14
1.1.6.1 Périmètre du bourg.....	14
1.1.6.2 les zones naturelles et forestières	14
1.1.6.3 Les zones agricoles	14
1.1.6.4 Site inscrit	15
1.1.6.5 Les E.N.S. (Espaces Naturels Sensibles).....	16
1.2 CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE	18
1.3 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET DE SON SUPPLEANT :	20
1.4 MODALITES DE L'ENQUETE :	20
1.5 COMPOSITION DU DOSSIER MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC :	21
1.6 CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET	22
1.7 DOCUMENTS COMPLEMENTAIRES DEMANDES ET/OU MIS A LA DISPOSITION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :	23
.....	24
2.DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	24
2.1 DEROULEMENT DE L'ENQUETE :	25
2.1.1 <i>Les affichages légaux</i> :.....	25
2.1.2 <i>Les parutions dans les journaux</i>	25
2.1.3 <i>Les autres mesures de publicité</i>	25
2.2 LA CONSULTATION ET LES INFORMATIONS PREALABLES :	26
2.2.1 <i>La concertation préalable</i> :	26
2.2.2 <i>La consultation administrative</i> :	26
2.2.2.1 Liste des 22 PPA consultés :	26
2.2.2.2 : PPA ayant répondu dans les délais :	27
2.2.2.2 : PPA ayant répondu hors délais.....	27
2.3 EXAMEN DE LA PROCEDURE	27
2.4 RENCONTRES AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE.....	28
2.5 VISITE DE LA COMMUNE.....	28
2.6 ORGANISATION PRATIQUE DE L'ENQUETE	28
2.7 PERMANENCES	29
2.7.1 <i>Organisation des permanences</i> :	29
2.7.2 <i>Déroulement des permanences en mairie</i> :.....	29
2.7.3 <i>Recueil des Registres et courriers</i>	31
2.7.4 <i>Bilan comptable</i>	31
2.7.5 <i>Réunion publique</i>	31
2.8 REMISE DU PROCES VERBAL DE SYNTHESE.....	31
2.9 REUNION DE SYNTHESE	32

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS ET COURRIERS RECUEILLIS	33
3.1 RECAPITULATIF DES OBSERVATIONS ECRITES ET COURRIERS RECUEILLIS AUX REGISTRES AU 2 FEVRIER 2016:.....	34
3.1.1 <i>Récapitulatif des observations écrites ou courriers recueillis aux registres en Mairie :</i>	34
3.1.1.1 Remarques préliminaires :.....	34
3.1.1.2 Observations proprement dites du public (valant Procès verbal de synthèse et mémoire en réponse)	34
3.1.2 <i>Récapitulatif des observations formulées par les Personnes Publiques Associées (PPA) Ayant répondu. (dans l'ordre de la pièce 7 du dossier) :</i>	72
3.1.2.1 Réponse de la DDT- CDPENAF Direction Départementale des Territoires- Service Economie Agricole CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.....	72
3.1.2.1.1 Sur la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.	72
3.1.2.1.2 Sur les possibilités d'extension pour les habitations ou annexes, en zones A et N (hors STECAL).	72
3.1.2.1.3 Sur les changements de destination.....	72
3.1.2.2 Réponse de la DTT.....	73
3.1.2.2.1 Mises à jour et compléments de documents.....	73
3.1.2.2.2 Adéquation aux textes supra nationaux.....	74
3.1.2.2.3 Reprises de zonages	74
3.1.2.2.4 Reprise de rédaction du Règlement.....	75
3.1.2.2.5 Reprise des documents graphiques	75
3.1.2.2 Réponse de la Chambre d'Agriculture Interdépartementale d'Ile-de-France (Agricultures et Territoires)	76
3.1.2.3 Réponse de l'Agence Régionale de Santé (ARS).....	76
3.1.2.4 Réponse de la CCI ESSONNE.....	77
3.1.2.5 Réponse de la Chambre de Métiers et Artisanat.....	77
3.1.2.6 Réponse du SIBSO.....	77
3.1.2.7 Réponse du Conseil Départemental 91 : de la Direction de l'Innovation et du développement des Territoires, Pôle observation, prospective et projets transversaux :	78
D'une manière générale, cette direction souhaite un plus grand positionnement de la commune de Saint- Sulpice-de-Favières au sein de la communauté de communes « Entre Juine et Renarde ».	78
3.1.3 <i>Questions posées par le commissaire enquêteur</i>	79
3.1.3.1 sur la préparation et le contenu du dossier	79
L'ensemble des PPA ont largement évoqué les textes ou documents manquant dans le dossier du PLU ; il conviendra de faire la part entre ce qui est recommandé/souhaité et ce qui est incontournable.....	79
3.1.3.2 sur la qualité des documents.....	79
4. APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE PLU DE SAINT-SULPICE-DE-FAVIERES	81
4.1 PREAMBULE	82
4.2 CADRE GENERAL DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET	83
4.2.1 <i>Généralités</i>	83
4.2.2 <i>Analyse</i>	83
4.3 SUR LE PADD.....	83
4.3.1 Ce qu'il devrait rechercher :.....	83
4.3.2 Qu'en est-il pour le PADD de Saint-Sulpice –de-Favières ?	84
4.4 SUR LES OAP.....	85
4.5 : SUR LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	85
4.5.1 <i>Servitudes de protection des Monuments historiques (ACI)</i>	85
4.5.2 <i>Servitude de Protection des sites pittoresques (AC 2)</i>	85
4.5.3 <i>Servitudes diverses</i>	86
4.6 SUR LES EBC.....	86
4.6.1 <i>Considérations générales</i>	86
4.6.2 <i>Pour le hameau « écoute s'il pleut »</i>	88
4.6.3 <i>Secteur Charville</i>	89
4.6.4 <i>Secteur proprement dit de « la Garenne »</i>	91
4.7 SUR LES MESURES DE PREVENTION DU RUISSELLEMENT	91
4.8 EVALUATION DU PROJET	91
4.8.1 <i>Modifications essentielles</i>	91

4.8.1.1	Mise en conformité avec les textes supra nationaux	91
4.8.1.2	Etablissement d'une cartographie des eaux usées	91
4.8.1.3	remise à plat générale des zones N et espaces boisés	91
4.8.1.3	Modifications et ajouts concernant le dossier de projet de PLU présenté	92
4.8.1.3.1	Sur le rapport de présentation :	92
4.8.1.3.2	Sur le Règlement.....	93
4.8.1.3.3	Sur les plans du PLU.....	94
4.8.1.3.4	Sur le PADD	94
4.8.1.3.5	Sur les OAP	95
4.8.1.3.6	Sur la Flore et la Faune	95
4.8.1.4	Autres Corrections ou ajouts	95
4.8.2	<i>modifications mineures</i>	95
4.9	BILAN DE L'ANALYSE ET CONCERTATION	96
4.10	APPRECIATION SUR LE PROJET DE PLU PRESENTE	96
4.10.1	<i>Equilibre du projet et diversité</i>	96
4.10.2	<i>Cohérence du projet</i>	97
4.10.3	<i>Réalisme du projet</i>	98
.....		99
5.	CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	99
5.1	PREAMBULE	99
5.2	CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	100

Liste des Annexes

(Les annexes font partie intégrante du rapport)

- Annexe 1** : Plan de situation.
- Annexe 2** : Plan de la Commune.
- Annexe 3** : Plan du Bourg.
- Annexe 4** : Plan du PLU.
- Annexe 5** : Modèle de l’affiche en format A4 (rappel de la pièce 5).
- Annexes 6** : ~~Extrait du plan parcellaire pour la parcelle A 572.~~
- Annexes 7** : Extrait du plan parcellaire pour la parcelle A 641.
- Annexes 8** : Ancienne Gare :
- Annexe 8a : Vue aérienne récente.
 - Annexe 8b Copie carte postale ancienne.
 - Annexe 8c : Photo prise par le commissaire enquêteur.
- Annexe 9** : Vue aérienne du Château de Segrez.
- Annexe 10** : Copie de la décision d’agrément – Plan Simple de Gestion du 7/10/2010.
- Annexe 11** : Copie de la lettre du Préfet de la Région Ile de France à M. et Mme Edmond-Pierre PICARD en date du 30/10/2015.
- Annexe 12** : Copie du bordereau d’envoi du SIBSO au Maire de St-Sulpice pour remarques de PPA et du courriel du 23/09/2015
- Annexe 13** : Légende du SDRIF



Liste des pièces jointes

(Les pièces jointes ne sont destinées qu'à l'autorité organisatrice de l'enquête)

- Pièce 1** : Décision N° 15000117/78 du 24 novembre 2015 du Président du Tribunal Administratif de Versailles, désignant M.HAZAN Jacky commissaire enquêteur titulaire et M. RISPAL Alain en qualité de suppléant pour conduire l'enquête publique relative au projet de :
PLU de la commune de Saint-Sulpice-de-Favières (Essonne)
- Pièce 2** : Arrêté N° 118/2015 du 9 décembre 2015 prescrivant l'enquête Publique pour l'élaboration du Plan Local d'urbanisme (PLU) de la commune de **Saint-Sulpice-de-Favières (Essonne)**
- Pièce 3** : Dossier d'enquête publique :
- Pièce 4** : Délibération du Conseil municipal de Saint-Sulpice-de-Favières du 7 septembre 2009 prescrivant la mise à jour du POS de Saint-Sulpice- de-Favières.
- Pièce 5** : Exemple de l'affiche originale.
- Pièce 6** : Photo de l'affiche sur le panneau administratif de la commune, à droite de l'entrée de la Mairie.
- Pièce 7a** : Photocopie de la première parutions avant le début de l'enquête le jeudi 10 décembre 2015 dans « Le Parisien
- Pièce 7b** : Photocopie de la première parutions avant le début de l'enquête le jeudi 10 décembre 2015 dans « Le Républicain » .
- Pièce 8a** : Photocopie de la seconde parution après le début de l'enquête. le jeudi 7 janvier 2016 dans « Le Parisien ».
- Pièce 8b** : Photocopie de la seconde parution après le début de l'enquête le jeudi 7 janvier 2016 dans « Le Républicain » .

- Pièces 9** : Autres mesures de publicité utilisées pour signaler et/ou faire connaître l'enquête publique :
- Pièce 9a « Le Saint-sulpicien, insertion dans le n°7 de juillet 2015, de cette revue municipale.(montage).
 - Pièce 9b « Le Saint-sulpicien, insertion dans le n°8 de janvier 2015, de cette revue municipale.(pages 1 et 2).
 - Pièce 9c : Flyer distribué dans les boîtes aux lettres.
- Pièce 10** : Certificat d'affichage du Maire au 5 février 2016.
- Pièce 11** : Liste des **Personnes Publiques Associées** (PPA).
- Pièce 12** : Lettre type de consultation des PPA, au 8 juillet 2015.
- Pièce 13** : Procès- verbal de synthèse des observations écrites ou orales ainsi que des courriers recueillis au cours de l'enquête par les administrés portant sur le projet de PLU ainsi que les observations formulées par les **Personnes Publiques Associées** et le Commissaire enquêteur.
- Pièce 14** : Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage, par courriel du 23 mars 2016.
- Pièce 15** : Calendrier des réunions Inter-communales, communales, Publiques.
- Pièce 16** : Copie du Plan des Servitudes du 7 septembre 2009 à ajouter au dossier mis à la disposition du public.



Liste des sigles utilisés dans le présent rapport

(dans la présente rédaction ou par les Personnes Publiques Associées).

ABF	Architecte des Bâtiments de France
ADEME	Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
AE	Autorité Environnementale
ALUR (loi)	loi pour l' Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.
BRGM	Bureau de Recherches Géologiques et Minières
CA	Communauté d'Agglomération
CBNBP	Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien
CC	Communauté de Communes
CCI	Chambre de Commerce et d' Industrie (d'Essonne).
CDPENAF	Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers
CDT	Contrat de Développement Territorial
CNPF	Centre National de la Propriété Forestière
CG	Conseil général
CINASPIC	Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics d'Intérêt Collectif.
CINECSP	Constructions et Installations Nécessaires aux Equipements Collectifs ou de Services Publics
CODERST	Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques
CRPF	Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile de France et du centre
DRIEA	Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement
DRIEE	Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie
DUP	déclaration d'utilité publique
EBC	Espace Boisé Classé
EBP	Espace Boisé Protégé
ENS	Espace Naturel Sensible
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
ERP	Etablissement recevant du Public
ICU	Ilots de Chaleur Urbaine
INPN	Institut National de Protection de la Nature
LEMA	Loi sur l'Eau et Milieux Aquatiques
MISAGE	Mission Inter- Services d' AménaGEment
MOS	Mode d'Occupation du Sol
OAP	Orientations d'Aménagement et de Programmation
OMS	Organisation Mondiale de la Santé
PAC	Porté A Connaissance
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durabl
PDIF	Périmètres Départementaux d'Intervention Foncière
PDIPR	Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées Pédestre et équestre.
PDUIF	Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France
PLH	programme local de l'habitat
PLU	Plan Local d'Urbanisme
POS	Plan d'Occupation des Sols

PPA	Personnes Publiques Associées
PPRDF	Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier.
PPRI	Plan de Prévention du Risque Inondation
PSG	Plan Simple de Gestion
RNSA	Réseau National de Surveillance Aérobiologique
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SCOT	Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDAN	Schéma Directeur d'Aménagement Numérique
SDCa	Schéma Départemental des Carrières
SDRIF	Schéma Directeur de la Région Ile-de-France
SDVD	Schéma Directeur de la Voirie Communale
SIBSO	Syndicat Intercommunal du Bassin Supérieur de l'Orge
SMA	Surface Minimale d'Assujettissement
SRCAE	Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie
SRCE	Schéma Régional de Cohérence Ecologique
SRE	Schéma Régional Eolien (d'Ile de France)
SRU	(loi) Solidarité et Renouvellement Urbain
STECAL	Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité
TOL	territorialisation de l'offre de logements
TVB	Trame Verte et Bleue
ZA	Zone d'activités
ZNIEFF	Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

1.PRESENTATION de l'ENQUETE

1.1 Objet de l'enquête :

La présente enquête publique porte sur le projet de :

Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Sulpice-de-Favières (Essonne)

1.1.1 Préambule

La commune de **Saint-Sulpice-de-Favières** est située à 38 km environ , au sud ouest de la capitale, à 15 km d'Etampes et 22 km d'Evry (cf Plan de situation en annexe 1).

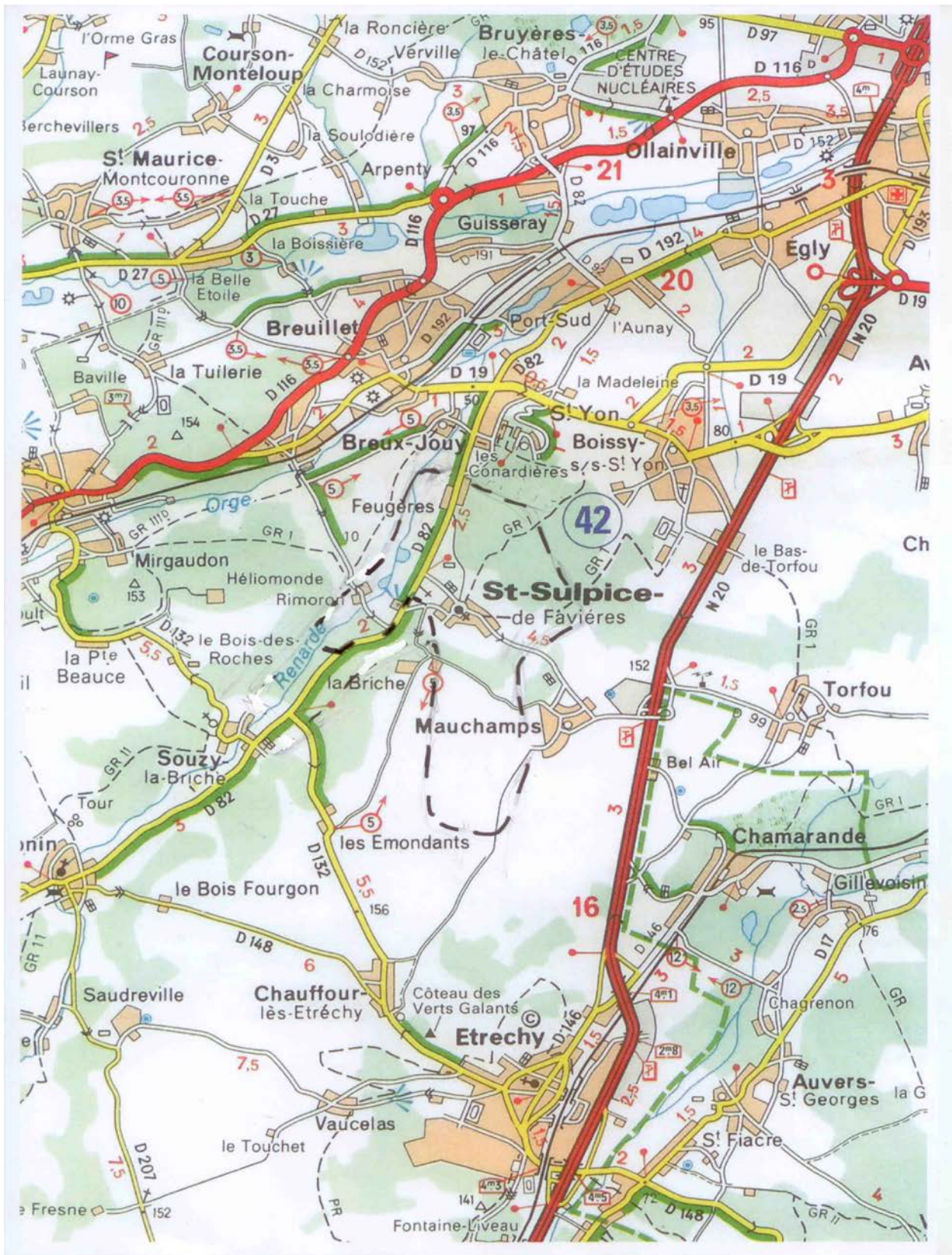
Elle est entourée par 6 communes :

- Saint-Yon au Nord.
- Boissy-sous-Saint-Yon au Nord–Est.
- Mauchamps à l'Est.
- Chauffour-les-Etrechy, au sud.
- Souzy-la-Briche à l'ouest.
- Breux-Jouy , au nord-Ouest.

(Cf plan de la commune en annexe 2, qui mentionne les noms des communes limitrophes).

1.1.2 Accès et transports :

- Elle est desservie essentiellement par la D 82 qui la traverse dans sa partie nord-ouest. Depuis Paris, l'autoroute A6b (par la sortie porte d'Italie du périphérique) se poursuit par la Nationale 20 qui passe à l'Est de la commune . La sortie en direction de Mauchamps, après traversée de cette commune, permet de parvenir au bourg de Saint-Sulpice-de-Favières (voirie C1). Cette nationale 20 présente l'avantage de relier assez facilement la commune à la francilienne (A 104) à hauteur de Linas.
- Elle est desservie également par deux lignes de bus dépendant du groupe Ormont transport :
 - La ligne 68.14 qui relie Chamarande à la gare RER d'Etrechy (via notamment Saint-Sulpice-de-Favières).
 - La ligne 68.06 qui relie Breuillet à Saint-Chéron.
- La voiture est généralement utilisée pour les déplacements domicile-travail relativement importants tant en flux « sortant » (vers Paris et Etampes) qu'en flux « entrant » pour ceux qui viennent travailler sur la commune. On note un taux de motorisation élevé.
- Pour mémoire, une ligne de chemin de fer appelée « Tacot » qui allait d'Etampes à Arpajon a fonctionné de 1911 à 1948 ; son emprise sur la commune est devenue coulée verte (cf annexes 8a,8b, 8c) et lieu de promenade.



PLAN de SITUATION : la délimitation de la commune est approximative

1.1.3 Situation administrative

La commune de Saint-Sulpice-de-Favières, ainsi nommée depuis 1801, est située dans le département de l'Essonne dans l'arrondissement d'Etampes. Elle appartient au canton de Dourdan, qui regroupe 11 communes.

Depuis le 22/12/2004, elle fait partie de la Communauté de communes « Entre Juine et Renarde », laquelle comprenait 13 communes, représentant 17066 habitants en 2015, 27358 habitants en 2016 et une superficie de 10 000 ha environ en 2015;

En effet, 3 autres communes sont venues s'ajouter à la Communauté de communes :

- Boissy sous Saint-Yon avec 3743 habitants,
- Lardy avec 5650 habitants,
- Saint-Yon avec 899 habitants.

Elle comptait 324 habitants (saint-sulpiciens) en 2012.

(cf plan de situation en annexe 1 et extrait de plan de ville en annexe 2).

La superficie totale de la commune est d'environ 437 hectares, dont 256,68 ha sont cultivés (soit 58,14%) et 141,33 ha sont en bois et forêts (soit 32,34%).

Elle est concernée par un **SCOT** (**S**chéma de **C**ohérence **T**erritoriale), dénommé « entre Juine et Renarde » approuvé le 27 juin 2013, qui se superposait à la communauté de communes avant l'adjonction des 3 communes ci-dessus.

Pour son alimentation en Eau potable, la commune dépend du Syndicat Intercommunal du Hurepoix.

La gestion des eaux usées est de la compétence du Syndicat Intercommunal du Bassin Supérieur de l'Orge (SIBSO), observation faite que dans sa réponse, ce syndicat a remplacé le terme « intercommunal » par celui de « mixte ».

La gestion de ses déchets est de la compétence du Syndicat Intercommunal de Collecte et de traitement des Ordures Ménagères du Hurepoix.

1.1.4 Le maître d'ouvrage :

Le Maître d'ouvrage est le Maire de la commune de Saint-Sulpice-de-Favières.

Mairie de Saint-Sulpice-de-Favières, 14 rue aux Fèves,
91910 Saint-Sulpice-de-Favières

1.1.5 Origines de la mise en œuvre :

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) a été approuvé par le Conseil municipal de Saint-Sulpice le 17 octobre 1985.

Il a été mis à jour (très légèrement) sur arrêté municipal du 7 septembre 2009.
(cf pièce 4)

Le Maire de Saint-Sulpice-de-Favières a rédigé le 9 décembre 2015 l'arrêté n°118/2015 prescrivant l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Sulpice-de-Favières (cf pièce 2).

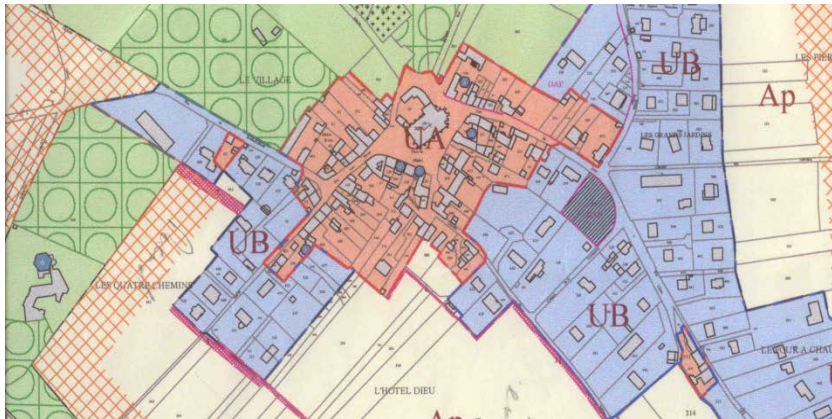
Les objectifs visés par la présente modification sont décrits ci-après au § 1.6.

1.1.6 Etendue du projet et présentation de la commune

Il porte sur la totalité de la commune, qui transforme son POS en PLU en respectant les échéances légales (mise en œuvre dans les 3 ans, à dater du décret du 27 décembre 2013).

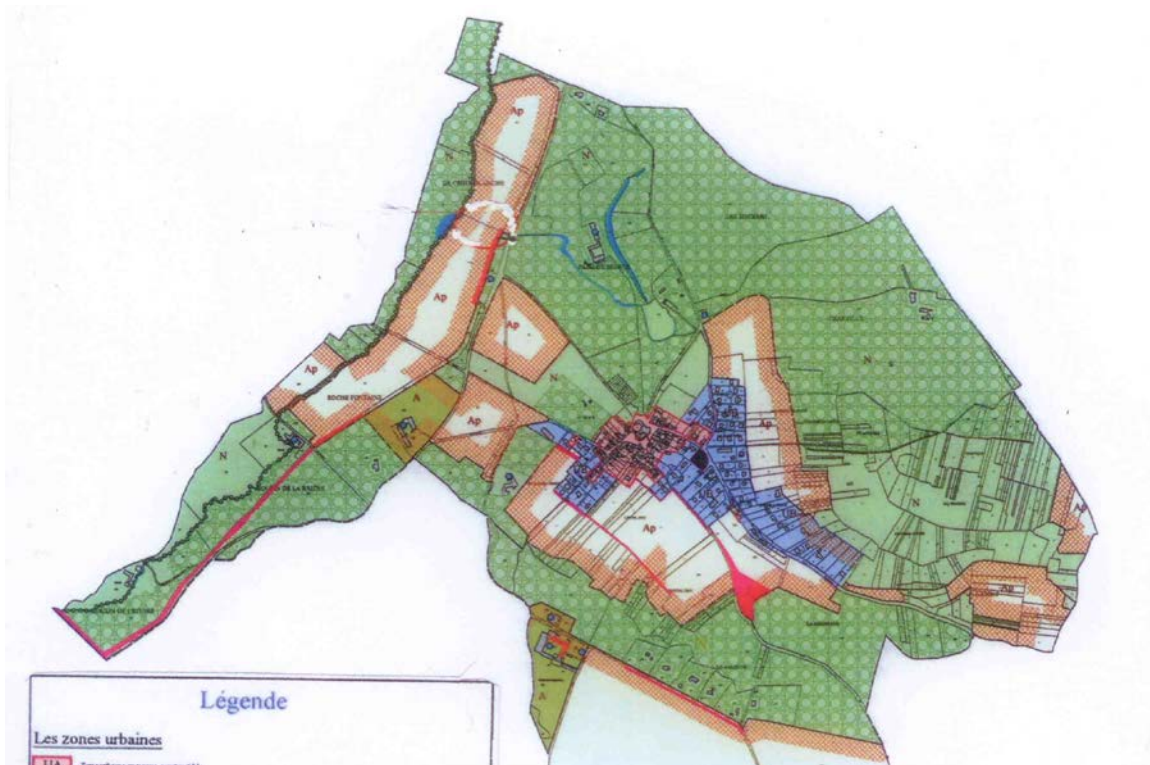
La commune présente un bourg « central » ancien, des zones boisées importantes, essentiellement forestières au nord et autour du Bourg, et agricoles au sud.(cf annexe 4, rescindée ci-dessous pour un aperçu représentatif), et un important patrimoine (cf site inscrit ci-dessous).

1.1.6.1 Périmètre du bourg

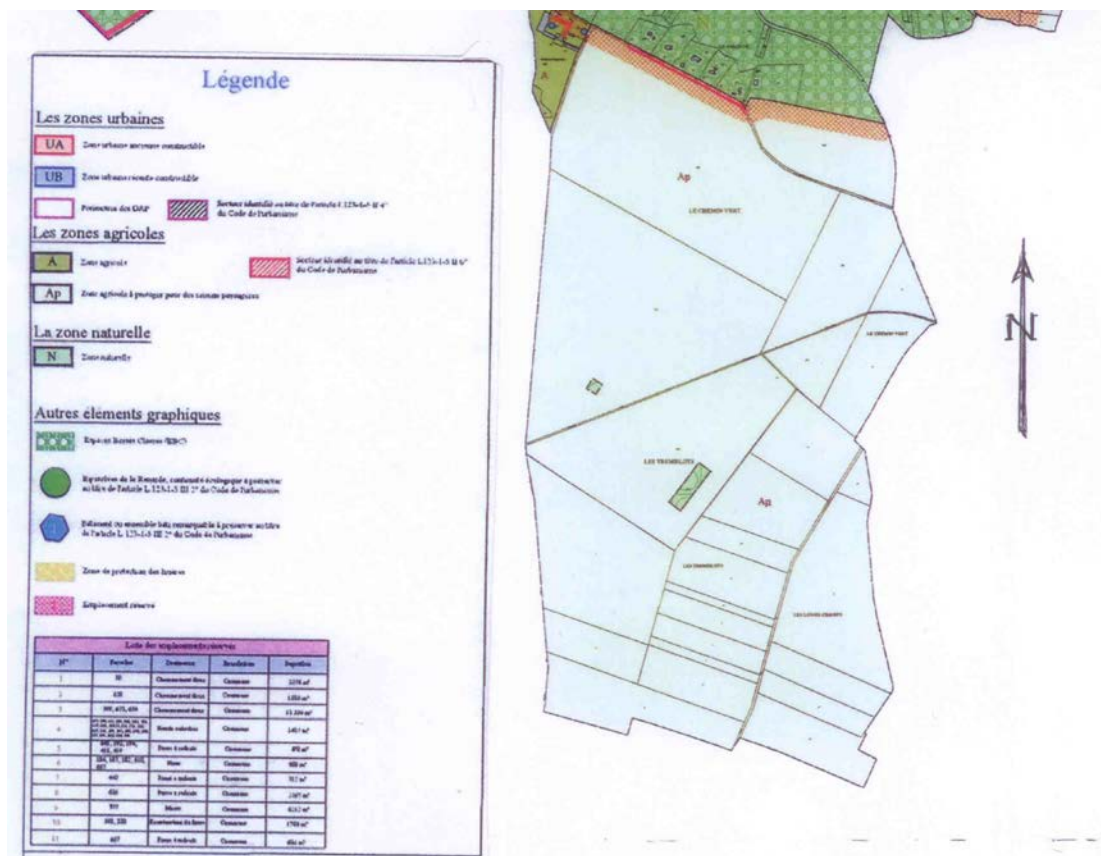


Plan du bourg ancien

1.1.6.2 les zones naturelles et forestières



1.1.6.3 Les zones agricoles



1.1.6.4 Site inscrit

Toute la partie nord est en site inscrit ou classé (cf plan ci-dessous).

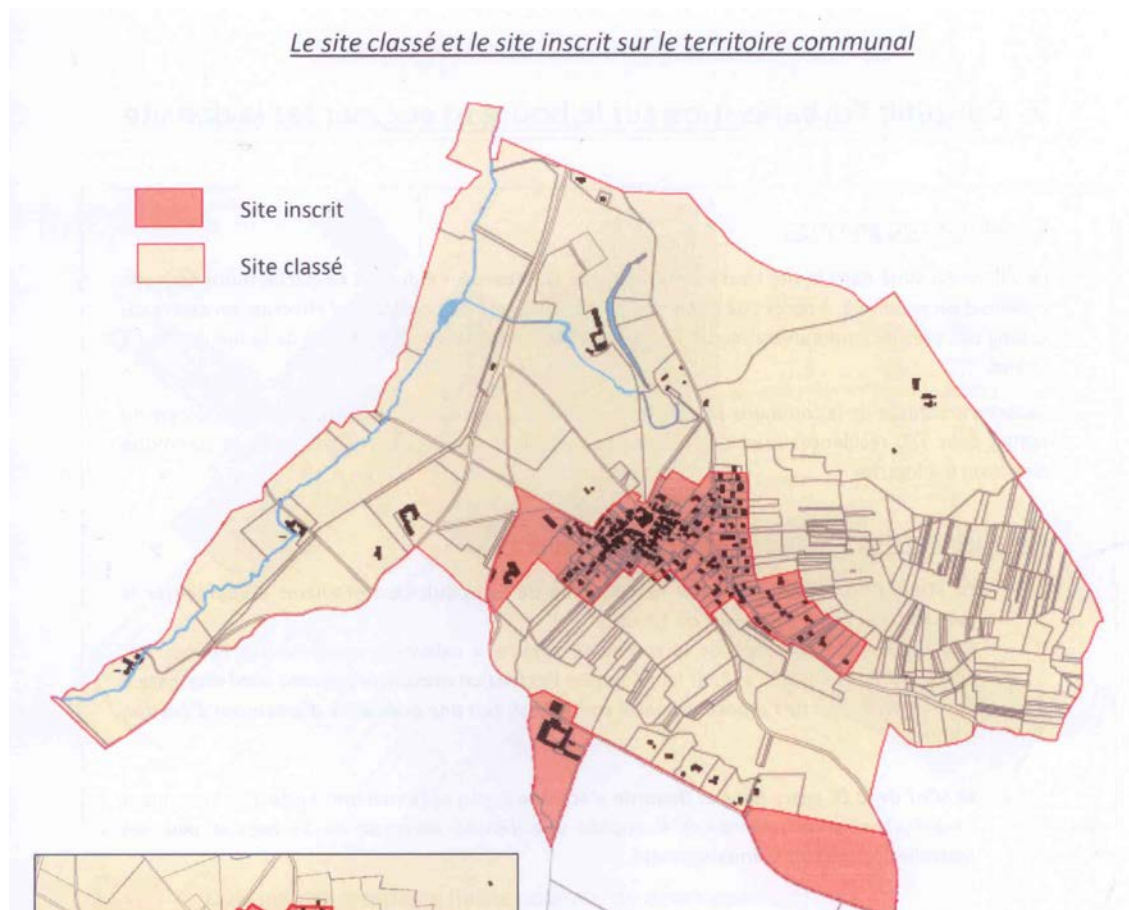
Les éléments remarquables du patrimoine sont décrits au § 4.5 servitudes.

La commune présente un patrimoine historique et architectural important :

- L'Eglise de Saint-Sulpice, imposante, des 13^{ème} et 14^{ème} siècles, étape importante sur le chemin de Saint Jacques de Compostelle. Elle est inscrite aux monuments historiques par un arrêté du 28 juin 1840. (le pèlerinage de Saint-Sulpice remonte au 12^{ème} siècle).
- Une maison du 18^{ème} siècle sur la place de l'Eglise (arrêté du 2 février 1948).
- Une grande place avec une vieille porte en entrée de la ruelle Grimace (par le même arrêté).
- Le domaine de Segrez, par arrêté du 13 janvier 2009.

(On les retrouve bien au § 4.5 traitant des servitudes).

En revanche, la commune ne dispose pas de site archéologique connu.

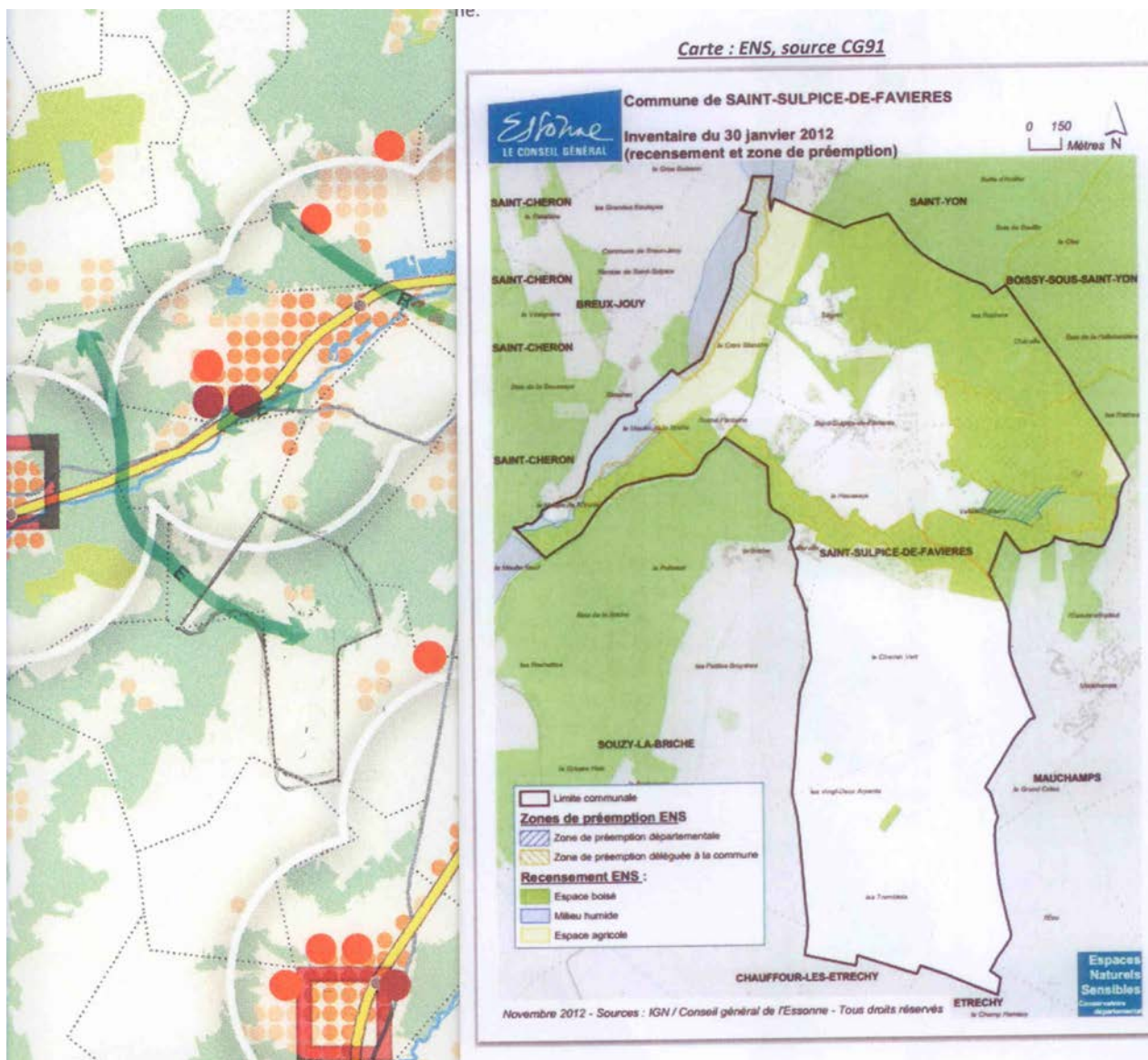


1.1.6.5 Les E.N.S. (Espaces Naturels Sensibles)

Ils concernent environ 168 ha sur la commune, dont 77 environ sont classés en zone de préemption.

Le plan reproduit ci-dessous (page 61 du Rapport de présentation) est à rapprocher de l'extrait agrandi du SDRIF (échelle initiale du 1/150 000^e) pour le secteur de la commune. Le plan fourni au dossier devra par ailleurs être repris dans une version plus récente comme il sera analysé au § 4.8.1.3.1.

La représentation ci-dessous montre, cependant, la « cohérence » entre les deux documents.



La légende générale est mise en annexe 13.

Le SDRIF recommande que les documents d'urbanisme «...précisent les limites des espaces identifiés sur la CDGT du SDRIF, compte tenu des caractéristiques de l'espace en cause, ainsi que celles des éléments représentés symboliquement.... ».

Cette carte des E.N.S, bien que nécessitant une mise à jour, témoigne assez bien de la corrélation avec le plan du SDRIF.

1.2 Cadre juridique de l'enquête

L'enquête objet du présent rapport se situe dans le cadre juridique défini entre autres par :

- Le Code de l'Urbanisme notamment en ses articles L 123-1 à L 123-19 notamment les articles **L123-13-1 et 13-2**), et R 123-1 à R 123-19. ainsi que l'article R 311-7.
- Le Code de l'Environnement et notamment ses articles L 123-1, L 123-2 et L 123-9 à L 123-13 à L 123-33, et R 123-1 à R 123-19 définissant la procédure et le déroulement d'une enquête Publique.
(pour mémoire l' Article R 123-19 du code de l'urbanisme a été modifié par le décret n°2013-142 du 14 février 2013, article 4).
- Le Code Forestier, notamment les articles L.124-1, L.312-1 à L.312-3, L.321-1 et L.341-1 pour le défrichement.
- Le Code Rural et de la Pêche maritime, notamment pour l'article L.112-3 concernant la réduction des espaces forestiers et L 722-5-1 (pour la Surface Minimale d'Assujettissement).
- La loi n°83-630 du 12 Juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.
- Le décret n° 85-453 du 23 Avril 1985 modifié pris pour l'application de la loi du 12 Juillet 1983 sus visé.
- Le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête Publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.
- La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain 2) n°2000-1208 du 13 décembre 2000,
(et sa modification par la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003).
- Le décret n°2001-260 du 27 mars 2001 modifiant le code de l'urbanisme et le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et relatif aux documents d'urbanisme.
- La loi Grenelle I du 3 Août 2009.(loi 2009-967).
- La loi Grenelle II du 12 juillet 2010.(loi 2010-788).
- **La loi ALUR** (applicable depuis le 27 mars 2014) qui modifie l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme (pour ce qui concerne la suppression des COS) et pour son incidence par son article 157 : dit article STECAL.
- Le Code général des Collectivités Territoriales. notamment en ses articles L 5332-1 et suivants, pour mémoire (pour l'affectation sur l'environnement). et L.2224-10 pour l'assainissement non collectif.

- l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du code de l'environnement.
- Il convient de faire référence, également, à l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012, portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.
- Il faut également tenir compte de » -Ordonnance n° 2012-92 du 26 janvier 2012 article 5, modifiant les articles L130-1 et L 130-2 du titre III du Code de l'urbanisme (intéressant directement la commune de Saint-Sulpice-de-Favières, du fait de l'importance du volet « espaces boisés).

Autres documents dits supra nationaux et/ou divers auxquels la commune est soumise :

- Le **SDRIF** adopté par le Conseil Régional le 18 octobre 2013 et approuvé par le Conseil d'Etat par arrêté ministériel du 27 décembre 2013 (décret n°2013-1241) visant l'horizon 2030.
- Le **SCOT** « entre Juine et Renarde » qui a été approuvé par délibération du 27 juin 2013 du Conseil Communautaire, conformément à la loi ENE il a remplacé le Schéma Directeur Local du Canton d'Etrechy.

Le **PDUIF** (**P**lan de **D**éplacement **U**rbain de la **R**égion Ile de France)

- Le **SDAGE** (**S**chéma **D**irecteur d' **A**ménagement et de **G**estion des **E**aux) de Seine Normandie, adopté par le comité de bassin le 29 octobre 2009 dont les objectifs à 6 ans impactent donc l'année 2015.
(on note que la qualité sur la Renarde vise un objectif à 2021).
- Le **SAGE Orge-Yvette** (**S**chéma d'**A**ménagement et de **G**estion des **E**aux) Approuvé le 9 juin 2006.
- Le **SRCAE** (**S**chéma **R**égional du **C**limat, de l'**A**ir et de l'**E**nergie d'Ile de France), approuvé par le Conseil Régional le 23 novembre 2012 et arrêté par le Préfet de Région le 14 décembre 2012, qui fixe 17 objectifs et 58 orientations à l'horizon 2020.
- Le **SRCE** (**S**chéma **R**égional de Cohérence Ecologique).
- Le **PPA** (**P**lan de **P**rotection de l'**A**tmosphère), adopté en 2006, révisé puis approuvé le 25 mars 2013.
- Le **SDCa** (**S**chéma **D**épartemental des **C**arières)

1.3 Désignation du commissaire enquêteur et de son suppléant :

Par décision N° E 15000117/77 du 24 novembre 2015, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Versailles a désigné :
M. Jacky HAZAN , en qualité de commissaire enquêteur titulaire, et
M. Alain RISPAL en qualité de commissaire enquêteur suppléant,
Pour procéder à l'enquête publique relative à la :

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Sulpice-de-Favières.

Une copie de cette décision figure en **pièce 1**.

1.4 Modalités de l'enquête :

Le Maire de Saint-Sulpice-de-Favières.

a fait publier le 9 décembre 2015 l'arrêté n° 118/2015 (qui figure en **pièce 2**), prescrivant l'enquête publique relative au Projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Sulpice-de-Favières, (article1er).

Que Monsieur Jacky HAZAN...a été désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur M. Alain RISPAL en qualité de commissaire enquêteur suppléant, par M. le Président du Tribunal Administratif de Versailles. (article 2).

- Qu'un dossier du projet de PLU ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur (et destiné à recevoir les observations du public) seront déposés à la mairie de Saint-Sulpice-de-Favières pendant 30 jours consécutifs du lundi 4 janvier 2015 au mardi 2 février 2015 inclus
 - le lundi de 9h 00 à 12h 00
 - les mardis et mercredis de 9h 00 à 12h 00 et de 14h 00 à 17h 00
 - le jeudi de 9h 00 à 12h 00 et de 14h 00 à 19h 00
 - le samedi de 10h à 12h 00.
- Que chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations, propositions écrites et orales et contre propositions sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit (article 3) :
 - En mairie, 14, rue aux Fèves – 91910 Saint-Sulpice-de-Favières,
 - Par voie électronique à l'adresse suivante :
mairie@saint-sulpice-de-favieres.fr
- Que le commissaire enquêteur recevra en mairie de la commune de Saint-Sulpice-de-Favières (article 4) :
 - le lundi 4 janvier 2016 de 9h 00 à 12h 00
 - le jeudi 14 janvier 2016 de 15h 00 à 19h 00
 - le samedi 23 janvier 2016 de 10h 00 à 13h 00
 - le mardi 2 février 2016 de 14h 00 à 17h 00.
- Les articles 5 et 6 rappellent les dispositions administratives relatives à la remise du rapport et les modalités de consultation.
- L'article 7 complète ces dispositions et précise les conditions d'accès du public à ce rapport.

- L'article 8 précise qu'« *un Avis au Public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié 15 jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête* » dans deux journaux diffusés dans le département :
Cet avis sera affiché notamment à la Mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la commune et ces publicités seront certifiées par le Maire.
 - L'article 9 indique : « Après l'enquête publique, le Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifié, sera approuvé par délibération du Conseil municipal ».
 - L'arrêté du maire relatif à l'enquête publique pourra être consulté sur le site Internet suivant : www.saint-sulpice-de-favieres.org (article 10).
 - L'article 11 indique que le présent arrêté sera « *transmis à Monsieur le Préfet de l'Essonne, à Monsieur le Commissaire-enquêteur, à Monsieur le Directeur Départemental des Territoires, à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Versailles* ».
- L'arrêté est joint en pièce 2.

1.5 Composition du dossier mis à la disposition du public :

Il comprend les 8 pièces suivantes :

- Pièce n° 1 : Rapport de présentation.
- Pièce n° 2 : **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**
- Pièce n° 3 : Dossier : **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).**
- Pièce n° 4 : Règlement.
- Pièce n° 5 a: Plan de zonage au 1/4000.
- Pièce n° 5 b: Plan de zonage du bourg au 1/1000.
- Pièce n° 6 : Servitudes d'Utilité publique.
- Pièce n° 7 : Avis des Personnes Publiques Associées.
- Pièce n° 8 : Annexes comprenant :
 - o Une Notice sur le retrait-gonflement des argiles.
 - o Une Notice sur la Nouvelle Règlementation Parasismique applicable aux bâtiments.
 - o Un Plan au 1/25 000 des canalisations de Gaz.
 - o Un Plan au 1/9 000 des sites classés ou inscrits.
 - o Un plan au 1/12 000 des paysages protégés en Ile de France.
 - o Une liste des Plantations préconisées en bordure de l'Essonne.

- Une fiche d'Information relative aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses intéressant la commune de Saint-Sulpice-de-Favières.

1.6 Caractéristiques principales du projet

Comme indiqué dans le rapport de présentation, et dans l'esprit général du PADD, il s'agit pour cette commune de poursuivre un développement compatible avec sa taille, son identité, ses diverses sensibilités, paysagères, patrimoniales et naturelles, sa mixité, la qualité de vie de ses habitants.

Le PLU projeté vise à :

- Une prise en compte des textes dits supérieurs (qualifiés par la suite de supra nationaux),
- Une nouvelle représentation des EBC (Espaces Boisés Classés) et des EBP (Espaces Boisés Protégés), Protéger et valoriser le domaine de Béthanie, y classer certains arbres remarquables en EBC.
- Prendre en compte les risques naturels et notamment tout ce qui est lié à l'importance du ruissellement sur cette commune.
- Limiter le PLU à 4 zones selon le tableau ci-dessous :

Zones	Caractéristiques	OBJECTIFS POURSUIVIS
UA	Centre bourg, centre historique	- Renforcer la centralité. - Mettre en valeur le caractère identitaire du bourg ancien.
UB	Périphérie du bourg, zone pavillonnaire	- Affirmer les secteurs pavillonnaires du bourg. - Intensifier la densification sur ces secteurs. - Définir un règlement homogène sur l'ensemble de ces zones bâties.
N	Zone naturelle	- Assurer la préservation des espaces naturels. - Préserver les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversités définis par le SRCE et le SDRIF (bois et Renarde) - Préserver la qualité des paysages.
A	Zone agricole <i>Zone agricole inconstructible pour des raisons paysagères et environnementales</i>	- Assurer le maintien des terres agricoles du plateau de Mauchamps et de la vallée de la Renarde. - Permettre l'évolution des activités agricoles existantes. - Limiter l'imperméabilisation des terres agricoles pour réduire le risque de ruissellement. - Préserver la qualité des paysages.
	Ap	

- Etablir des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) respectant le SCoT et la volonté de préserver un large cône d'ouverture visuelle pour l'église.
- Etablir un règlement cohérent avec tous les objectifs de la commune.

- Contenir l'urbanisation sur le bourg et augmenter sa densité avec une extension limitée à 5% sur une population de référence de 324 habitants.
- Produire 1 logement aidé par an pendant 20 ans, 13 logements à l'hectare dans les nouvelles opérations d'aménagement sur la durée du PLU.
- Préserver les terres agricoles et les zones naturelles, protéger les paysages, les bois, les deux ZNIEFF... veiller à la trame verte et bleue (Juine et Renarde) tout en luttant contre l'étalement urbain.
- Préserver les activités économiques existantes et les faire évoluer.
- Préserver les activités culturelles et historiques, favoriser le tourisme liées à son patrimoine et son offre de randonnées.

1.7 Documents complémentaires demandés et/ou mis à la disposition du Commissaire enquêteur :

Il s'agit essentiellement des documents suivants :

- Modèle d'affiche au format A4.(cf annexe 5).
- Copie de l'arrêté du Maire au 7 septembre 2009 concernant la mise à jour du POS de Saint-Sulpice-de-Favières (cf pièce 2)
- Historique des réunions (cf pièce 15).
- Plan des servitudes au 1/5000(Insertion demandée dans le dossier d'enquête mis à la disposition du public).(cf pièce 16),

- Liste des Personnes Publiques Associées consultées.(pièce 11)
- Copie du courrier-type adressé aux PPA au 8 juillet 2015 (cf pièce 12).
- Revue municipale n°7 de juillet 2015 comportant une insertion relative à l'enquête (cf pièce 9a).
- Revue municipale n°8 de janvier 2016 comportant une insertion relative à l'enquête (cf pièce 9b).
- Publicité de l'enquête mise en boîtes aux lettres (format réduit de l'arrêté).
- (Flyer d'avis d'enquête, mis en boîtes aux lettres - cf pièce 9c).
- Copie d'un Plan de la commune (cf annexe 2).
- Copie d'un plan du Bourg (cf annexe3).
- Extraits divers du plan parcellaire (cf annexes 6 et 7).

2. Déroulement de l'enquête

2.1 Déroulement de l'enquête :

2.1.1 Les affichages légaux :

L'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du code de l'environnement a été publié au J.O. du 4 Mai 2012. Cet article est applicable depuis le 1^{er} juin 2012.

J'observe que l'édition de l'affiche est conforme en texte et couleur.

Un modèle est joint en pièce n°5 et au format A4 en annexe 5.

L'affichage a bien été effectué sur le panneau d'affichage à droite de l'entrée de la mairie, unique panneau sur la commune.

(La photo montrant cet affichage est en pièce 6).

2.1.2 Les parutions dans les journaux

S'agissant de l'organisation de cette enquête une première parution a eu lieu :

- **Le jeudi 10 décembre 2015 dans « Le Parisien »** (pièces 7a)
- **Le lundi 26 mai 2014 dans « Le Républicain »** (pièce 7b)

Soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête fixé au 4 janvier 2016

Une seconde parution a eu lieu :

- **Le jeudi 7 janvier 2016 dans « Le Parisien »** (pièce 8a)
- **Le jeudi 7 janvier 2016 dans « Le Républicain »** (pièce 8b)
-

Soit dans les 8 premiers jours ayant suivi le début de l'enquête.

Le certificat d'affichage du Maire au 5 février 2016 est joint en pièce n°10.

Ainsi les mesures de publicité ont respecté la réglementation en vigueur.

2.1.3 Les autres mesures de publicité

D'autres moyens pour faire connaître l'enquête ont été portés à notre connaissance. La publicité de l'enquête a été faite :

- Dans la revue municipale « Le Saint-Sulpicien » Nos 7 de juillet 2015 et n° 8 de janvier 2016 (pièces 9a et 9b).
- Par une distribution en boîtes aux lettres d'un Avis d'enquête en format réduit De flyer (pièce 9c).

2.2 La consultation et les informations préalables :

2.2.1 La concertation préalable :

La préparation du dossier de PLU a fait l'objet de multiples réunions communales ou inter communales ou participation de la commune à divers ateliers ou réunions avec divers services de l'Etat.

Ils font l'objet, sous forme de calendrier, d'un tableau récapitulatif (en pièce 15).

Une présentation du diagnostic de la commune a fait l'objet d'une réunion publique au 13 avril 2012.

La réunion publique en mairie de Saint-Sulpice, le 4 décembre 2012, avait pour thème la présentation du PADD, PADD qui a été repris par le nouveau conseil municipal le 4 septembre 2014. Il n'a pas été établi de compte rendu de cette réunion.

Je note par ailleurs deux réunions de la commune avec les P.P.A, les 14 décembre 2012 et 4 février 2015, ainsi qu'une présentation au CDPENAF le 10 septembre 2015, avec avis favorable,

Pour autant, le CDPENAF a eu à formuler plusieurs remarques ou rappels aux textes. Enfin une réunion publique de présentation du PLU aux Saint-sulpiciens le 6 mars 2015 a réuni 43 présents. Il n'a pas été établi de compte rendu de cette réunion.

2.2.2 La consultation administrative :

La consultation administrative a été instruite dans les conditions définies à l'article L 123-9 du code de l'urbanisme.

Les examens très attentifs de ces services sont résumés ci - après au § 3.1.2

2.2.2.1 Liste des 22 PPA consultés :

- Monsieur le Préfet de l'Essonne.
- Monsieur le Sous-Préfet d'Etampes.
- Monsieur le Président du Conseil Régional d'Ile de France.
- Monsieur le Président du Conseil Départemental de l'Essonne.
- Monsieur le Président de la Communauté de communes « Entre Juine et Renarde ».
- Monsieur le Président du Syndicat des Transports d'Ile de France.
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de L'Essonne.
- Monsieur le Président du Service Territorial de l'Architecture.
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Essonne.
- Monsieur le Président de la Chambre d'agriculture Interdépartementale d'Ile de France.
- Monsieur le Directeur de la Direction départementale des Territoires de l'Essonne.
- Monsieur le Directeur du Centre Régional de la Propriété Forestière de l'Essonne.
- Monsieur le Directeur du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.

- Monsieur le Directeur de l'Office National des Forêts. Direction territoriale Nord-Ouest.

- Monsieur le Président du Syndicat Mixte du Bassin Supérieur de l'Orge.
- Monsieur le Maire de Souzy-la-Briche.
- Monsieur le Maire de Sain—Yon
- Monsieur le Maire de Boissy-sous-Saint-Yon
- Monsieur le Maire de Mauchamps
- Monsieur le Maire de Chauffour-les-Etrechy Etrechy
- Monsieur le Maire de Breux-Jouy
- Monsieur le Président de la SAVAREN
- La SIBSO Syndicat Intercommunal du Bassin Supérieur de l'Orge.

2.2.2.2 : PPA ayant répondu dans les délais :

- La Direction Départementale des Territoires. **Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturel Agricoles et Forestiers (CDPENAF).**
- La Direction Départementale des Territoires. Service Territoires et Prospective (Bureau Planification Territoriale Sud).
- La Chambre d'Agriculture Interdépartementale d'Ile de France (Agriculture et Territoires).
- L'Agence Régionale de Santé, Délégation Territoriale de l'Essonne (Département Veille et Sécurité Sanitaire).
- La chambre de commerce et d'industrie départementale de l'Essonne.
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Essonne.
- La commune de Breux-Jouy.
- La SIBSO Syndicat Intercommunal du Bassin Supérieur de l'Orge, par un courriel du 23 septembre 2015 en limite de délai, par annotations manuelles (en rouge), sur les pages du rapport de présentation et un extrait de plan du PLU complété
On observe que dans sa réponse, ce syndicat a remplacé le terme intercommunal par celui de mixte.
- La Direction de l'Innovation et du Développement des Territoires, Pôle Observation, Prospective et Projets Transversaux.

2.2.2.2 : PPA ayant répondu hors délais

- Le CNPF , Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile de France et du Centre. (réponse datée du 8 janvier 2016 reçue en mairie le 12 janvier 2016, soit 8 jours après le début de l'enquête du lundi 4 janvier 2016). Cette réponse est donc considérée comme une observation formulée par lettre désignée L1.

2.3 Examen de la procédure

L'ensemble de ce dossier semble avoir été correctement traité tant du point de vue technique que du point de vue du respect de la législation en vigueur.

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté d'organisation de cette enquête publique il semble que la procédure ait été bien respectée.

2.4 Rencontres avec le maître d'ouvrage

Une première réunion avec le Maire de Saint-Sulpice-de-Favières - Maître d'ouvrage- et le commissaire enquêteur titulaire a eu lieu le 7 décembre 2015 en Mairie, en présence de M. RISPAL commissaire enquêteur suppléant.

Les principales caractéristiques de cette enquête ont été présentées et commentées. Les pièces du dossier d'enquête mis à la disposition du public en Mairie et le registre d'observations ont été paraphés par le commissaire enquêteur le premier jour de l'enquête, et première permanence soit le 4 janvier 2016.

Au cours de chacune des quatre permanences des questions ou demandes de documents complémentaires ont pu être formulées soit auprès de Monsieur le Maire, responsable du service urbanisme soit auprès de la secrétaire de Mairie.

Une deuxième réunion avec M. le Maire ,en charge de l'Urbanisme, a eu lieu le 14 janvier 2016 de 14h00 à 15h00 avant la seconde permanence commençant à 15h00 et prévue jusqu'à 19h00.

Une troisième réunion avec M. le Maire ,en charge de l'Urbanisme, a eu lieu le 2 février 2016 de 10h30 à 12h00 pour examiner la dévolution des besoins et attentes des propriétaires qui se sont exprimés par une importante contribution (faisant l'objet de l'observation n°15), sans connaissance du complément de contribution de 82 feuillets que cette même famille allait déposer l'après midi.

Une quatrième réunion avec M. le Maire ,en charge de l'Urbanisme, a eu lieu le 11 février 2016 pour la remise en mains propres du Procès-verbal de synthèse Conformément aux dispositions de l'article R.123-18-2^{ème}alinéa du code de l'environnement.

Une cinquième réunion avec M. le Maire ,en charge de l'Urbanisme, a eu lieu le 29 mars 2016 en tant que Réunion de synthèse, largement nécessaire au regard des questions soulevées dans le procès verbal de synthèse.

La sixième rencontre était la remise en mains propres au Maire, le 11 avril 2016, du dossier d'enquête, avec notre rapport et ses conclusions motivées.

2.5 Visite de la commune

La visite initiale du site a été faite à la suite de la première réunion du 4 décembre 2015. Y ont participé :

- Monsieur le Maire de Saint-Sulpice-de – Favières.
- Le commissaire enquêteur titulaire, Jacky HAZAN
- M. RISPAL commissaire enquêteur suppléant

Un complément de visite est apparue nécessaire, tant à la suite des trois permanences, qu'après examen des observations déjà rédigées. Je l'ai effectué seul, avant le début de la dernière permanence du 2 février 2016.

2.6 Organisation pratique de l'enquête

Comme indiqué plus haut, le Maire de Saint-Sulpice-de-Favières a fait publier le 9 décembre 2015 , l'arrêté n° 118/2015 prescrivant l'enquête publique relative au :
Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Sulpice-de-Favières.

2.7 Permanences

La durée de l'enquête prévue du lundi 4 janvier 2016 au mardi 2 février 2016 inclus a été respectée.

2.7.1 Organisation des permanences :

Il a été convenu d'assurer quatre permanences en compatibilité avec les horaires habituels de la mairie de Saint-Sulpice-de-Favières les permanences ont été fixées aux dates et horaires ci-dessous, comportant le premier et le dernier jour de l'enquête, avec deux permanences intermédiaires, dont un samedi matin.

Le commissaire enquêteur devant recevoir le public en Mairie:

- **le lundi 4 janvier 2016 de 9h 00 à 12h 00, premier jour d'enquête.**
- **le jeudi 14 janvier de 15h 00 à 19h 00**
- **le samedi 23 janvier 2016 de 10h à 13h 00**
- **le mardi 2 février 2016 de 14h 00 à 17h 00 dernier jour d'enquête.**

2.7.2 Déroulement des permanences en mairie:

Lors de la 1^{ère} permanence

du lundi 4 janvier 2016 de 9 heures 00 à 12 heures 30 :

J'ai reçu 5 personnes :

- M. PICARD Edmond Pierre, Mme PICARD Isabelle, son épouse et M. PICARD Jean Baptiste l'un de leurs fis.
- M. GONCALVES David et Mme GONCALVES Caroline, son épouse.
Chaque famille a rédigé une observation (Nos 1 et 2).

Lors de la seconde permanence

du jeudi 14 janvier 2015 de 15h00 à 19h00:

Un courrier parvenu le 12 janvier 2016 a été agrafé comme lettre L1 et sa note annexée en observation O3.

Je constate qu'après la 1^{ère} permanence, 7 personnes ont déposé des observations (notées O3 à O8) relatant leur consultation du dossier :

- M. SAVOURE Jean Louis ?
- M. et Mme RODZAEVSKIY
- Mme COURTOIS Monique,
- M. GOUIRAND (?) Mathieu,
- M. SEDRATI,
- M. GLOUMEAUD Jean-Louis,

A cette deuxième permanence j'ai reçu 3 personnes qui ont précisé leur entretien avec le commissaire enquêteur (observations O10 et O11) :

- M. FRASQUILHO Paulo

- M. et Mme RODZAEVSKIY

Lors de la troisième permanence

du samedi 23 janvier 2016 de 10h00 à 14h00 :

J'ai noté le dépôt au 20 janvier 2016 d'un courrier de M. et Mme RODZAEVSKIY (O12).

6 personnes se sont présentées et rédigé diverses observations (notées O12 à O17) :

- M. DUCONGET Gilbert,
- M. PICARD Jean-Christophe,
- M. PICARD Edmond Pierre, Mme PICARD Isabelle, son épouse et M. PICARD Jean Baptiste l'un de leurs fis.
- Mme COURTOIS Monique,
- M. et Mme RODZAEVSKIY

L'observation O15 étant importante (66 feuillets) , a fait l'objet d'un registre 2 spécifique, que M. le Maire a volontiers ouvert, doté des éléments d'usage, et que j'ai paraphé.

Lors de la quatrième permanence

Du mardi 2 février 2015 de 14h00 à 18h00 :

J'observe que depuis le 23 janvier 2016, deux observations ont été portées au registre

- L'observation n°18 de M. JOUANES.
- L'observation n°19 de Mme MARTIN Françoise (simple consultation).

Au cours de cette 4^{ème} permanence 5 personnes ont été reçues:

- M. PICARD Edmond Pierre, Mme PICARD Isabelle, son épouse, déjà venus aux permanences des 4 et 23 janvier 2016, lesquels déposent une contribution complémentaire à leur première observation (n°15) ; celle ci ayant fait l'objet de la totalité du registre 2.

Cette contribution se présentant sous forme de 82 feuillets (textes et annexes) fait l'objet à son tour d'un registre spécifique – Registre 3- que M. le Maire ouvre volontiers et complète des éléments d'usage.

- M. RAVET Thierry venu consulter le dossier (observation O21 sur registre 1)), M. PICARD Jean-Christophe annexant 8 feuillets (sur registre 1) valant observation O22,
- Mme COURTOIS Monique qui annexe 2 feuillets, valant observation O 23.

Cette permanence s'est prolongée jusqu'à 18 heures, marquant la fin de cette enquête.

Au cours de cette enquête, toutes les personnes qui ont souhaité rencontrer le commissaire enquêteur, ont été reçues, et toutes celles ayant souhaité prendre connaissance du dossier d'enquête hors permanences ont pu le faire et porté ou pas une observation sur le registre mis à leur disposition aux horaires habituels de la mairie .

Toutes ces permanences et réunions avec Monsieur le Maire se sont déroulées en parfaites conditions, sans aucun incident.

2.7.3 Recueil des Registres et courriers

L'enquête se terminant avec cette quatrième permanence à 18h00, je suis reparti avec les 3 registres d'observations, le dossier d'enquête de la Mairie mis à disposition du public restant en mairie.

J'ai aussitôt procédé à la clôture des registres conformément aux stipulations de l'article R.123-18-1^{er} alinéa du Code de l'environnement et à l'arrête du Maire, qui cependant, pour le registre 1, a précédé de bonne foi le commissaire enquêteur pour le clore (malgré l'article 6 de son arrêté). Je l'ai en quelque sorte « contre clos » et « contre-adressé » sans que cela ne porte à quelconque conséquence.

L'ensemble du dossier et de ses 3 registres et documents annexés sont joints au présent rapport en pièce n°3 (dossier d'enquête).

2.7.4 Bilan comptable

Au total :

Les 3 registres mis à disposition du public en Mairie de Saint-Sulpice-de-Favières comportent :

- 23 observations numérotées de O1 à O23, et
- 1 lettre au sens de notre remarque préliminaire (cf § 3.1.1.1 ci-dessous).

En précisant que :

- Le registre 1 enregistre ou relate (pour O15 et O20) ces 23 observations.
- Le registre 2 constitue en 66 feuillets l'observation n° 15.
- Le registre 3 constitue en 82 feuillets l'observation n° 20.

Au total 14 personnes différentes se sont présentées, ou sont revenues, au cours des 4 permanences.

Concernant les PPA, les remarques portées à l'appréciation du maire dans le Procès-verbal de synthèse représentent 9 réponses dans les délais (3 mois):

(Cf le § 2.2.2.2 ci-dessus) et une réponse hors délais –valant donc avis favorable - prise en compte comme observation O 9).

2.7.5 Réunion publique

Il n'a pas été demandé de réunion publique en cours d'enquête. Il ne s'en est donc pas tenu.

2.8 Remise du Procès Verbal de synthèse

Cette réunion de remise du procès-verbal de synthèse s'est tenue seulement entre

Monsieur le Maire de Saint-Sulpice-de – Favières.

Et le commissaire enquêteur titulaire, Jacky HAZAN.

(M. RISPAL commissaire enquêteur suppléant n'a pu y assister).

Le Procès-verbal de synthèse des administrés et des PPA (en pièce 13) a donc fait l'objet d'une remise en mains propres et signé en double exemplaire par M. le Maire ,maître d'ouvrage et par le commissaire enquêteur, en mairie de Saint-Sulpice, le 11 février 2016.

Au cours de cette remise le Maire et le commissaire enquêteur ont fait un examen rapide des observations formulées par les habitants et par les PPA.

2.9 Réunion de Synthèse

Le 29 mars 2016 une réunion de synthèse s'est tenue en Mairie de Saint-Sulpice-de-Favières, entre Monsieur le maire et le commissaire enquêteur.

Les réponses formulées par le maire dans son mémoire ont été examinées, certaines d'entre elles méritant des explications ou éclaircissements.

Les appréciations du commissaire enquêteur sont développées ci-après au § 3.2 à la suite de la réception du Mémoire en réponse au 23 mars 2016.

3. Analyse des observations et courriers recueillis

3.1 Récapitulatif des observations écrites et courriers recueillis aux registres au 2 février 2016:

3.1.1 Récapitulatif des observations écrites ou courriers recueillis aux registres en Mairie :

3.1.1.1.Remarques préliminaires :

Comme déjà indiqué, l'enquête publique est l'occasion donnée aux habitants pour exprimer leurs souhaits ou suggestions, fussent-ils ou pas hors sujet.

Sont considérées comme observations les rédactions directes sur les registres ou tout document écrit ou dactylographié remis en/hors permanence et collé ou agrafé sur l'un des registres.

Les courriers sont ceux qui ont été acheminés par la poste (exemple L1) quel qu'en soit le destinataire (le Maire ou le commissaire enquêteur).

Toutes les observations et courriers sont repris et intégrés au Procès verbal de synthèse, soit intégralement si la rédaction est courte, soit résumée- voire remise en thèmes- si elle est conséquente.

Ainsi l'observation O 15 qui comporte 66 feuillets (textes et annexes) fait l'objet du registre 2, et l'observation O 20 qui comporte 82 feuillets, (textes et annexes) fait l'objet du registre 3. Après avoir considéré divers thèmes pour en faciliter l'analyse, ils sont commentés par le Maire, maître d'ouvrage et font l'objet d'une appréciation du commissaire enquêteur.

3.1.1.2 Observations proprement dites du public (valant Procès verbal de synthèse et mémoire en réponse)

En considérant à part les observations O 15 et O 20 qui sont analysées en thèmes, compte-tenu du nombre limité des autres observations, elles sont transcrites intégralement, y compris la lettre L 1 – seule- du CNPF (sa note d'accompagnement est annexée au rapport et rappelée en observation O 9).

Observation n° 1 le 4 janvier 2016

Mme Isabelle PICARD

« Ce jour, M. Edmond Pierre PICARD, M. Jean-Baptiste PICARD et Mme Isabelle PICARD sont venus rencontrer M. le commissaire enquêteur afin de connaître le mode de fonctionnement et les règles de l'enquête publique. M. Hazan a pris le temps d'expliquer très clairement ce qu'il en est ».

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Explications très détaillées de M Hazan.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Bien noté.

Observation n°2 le 4 janvier 2016

« Ce jour, nous, M. et Mme GONCALVES venons rencontrer le commissaire enquêteur. On nous informe que les possibilités d'extension proposées sont de 40 m2, mais aujourd'hui, on ne sait pas si les services de l'Etat vont accepter. Nous sommes un couple avec deux enfants,

et nous vivons depuis 5 ans avec un salon de 15 m², sur un terrain de 6500 m². Après refus de plusieurs permis de construire, nous avons décidé de déménager, acheté une maison à Villeconin et retiré nos enfants de l'école de Saint-Sulpice. Nous souhaitons connaître les possibilités d'extension, afin de pouvoir informer nos acquéreurs. Je précise que le ruissellement a lieu à plus de 50m de notre maison dans un fossé existant, très loin de toute construction, et qu'en aucun cas l'augmentation de construction existante ne créerait une situation aggravante au regard du ruissellement.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage tient tout d'abord à rappeler les avis des différentes personnes publiques associées sur ce sujet :

- service de l'État : « le PLU devra néanmoins réduire l'impact des nouvelles imperméabilisations dans les secteurs à risque (plateau agricole, secteur de l'écoute-s'il-pleut...) en précisant les limites et en imposant autant que possible une gestion des eaux pluviales à la parcelle. »
- Chambre interdépartementale d'agriculture : « nous sommes toujours défavorable à une réglementation qui permettrait de réaliser des extensions de 40 m². »
- CDPENAF : « un sous-zonage apparaît souhaitable en zone N, spécifique au secteur de l'écoute-s'il-pleut dans lequel les conditions de réalisations des extensions doivent être mieux maîtrisées. ».

D'une manière générale le CDPENAF recommande un seuil maximal d'extension exprimé en m² et un plafond exprimé en pourcentage du bâti à usage d'habitation existant à la date d'entrée en vigueur du PLU (réglementation applicable à tous les écarts). Au vu de ces éléments, une évolution possible du dossier consisterait à délimiter un secteur spécifique pour « l'Écoute-s'il-Pleut » avec une réglementation adaptée permettant de tenir compte des différentes réserves des personnes publiques associées tout en donnant la possibilité de faire évoluer les constructions existantes. Cette réglementation sera débattue avec les services de l'État lors d'une prochaine réunion d'examen des différents avis, le maître d'ouvrage devra alors dégager une solution qui permettra de protéger le village tout en prenant en considération les besoins des administrés de « l'Écoute-s'il-Pleut ».

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Cette appréciation va reprendre la réponse du maître d'ouvrage pour les observations Nos 2 et 11-12 pour ce secteur

Sur l'extrait du plan cadastral ci-dessous figure notamment le hameau de « l'Écoute-s'il-Pleut » Les noms des propriétaires n'ayant pas formulé d'observations, se limitent à la première lettre de leur nom ; après la surface de la parcelle, celles indiquées représentent la superficie (développée) bâtie + celle de l'annexe ou dépendance(s).



Du nord-Est au sud-ouest on a :

- *La parcelle A 537 pour 13 618 m² à M. C appartenant ... qui n'a pas formulé d'observation. Elle aurait 144 m² bâtis + 32 m² de dépendances. Il a déjà bénéficié d'une extension au titre du POS.*
- *La parcelle A 594 pour 6264 m² appartient à M. et Mme GONCALVES qui ont formulé cette observation n°2. Elle se limite à 106 + 40 m².*
- *La parcelle A 532 pour 5220 m² appartenant à M. L.... qui n'a pas formulé d'observation. Elle aurait 126 m² bâtis + 32 m² de dépendances.*
- *La parcelle A 530 pour 7232 m² appartenant à M. L.... qui n'a pas formulé d'observation. Elle aurait 214 m² bâtis et pas de dépendances.*
- *La parcelle A 528 pour 7786 m² appartenant à M. K.... qui n'a pas formulé d'observation. Elle aurait 126 m² bâtis + 32 m² de dépendances.*
- *La parcelle A 526 pour 6577 m² appartenant à M. et Mme FOSSATI-RODZAEVSKIY, qui ont rédigé l'observation n°11 ci-après. Après les parcelles A 594 et 532 ci-dessus, ce sont les superficies les plus modestes du hameau : 57 + 40 m².*

Dans ce secteur « écoute s'il pleut », non EBC au POS, il convient d'admettre que ces 6 constructions, (dont deux au moins sont quelque peu étriquées), existent depuis longtemps.

Ils nous ont fait remarquer lors de la permanence qu'elles forment un groupement qui doit être préservé et amélioré pour permettre, notamment aux foyers avec enfant(s), de ne pas quitter la commune et participer au maintien de l'école.

(Cet aspect des choses est repris par l'observation n°23).

M. et Mme GONCALVES constituent un parfait exemple de ce qu'il convient d'éviter : quitter la commune faute de n'avoir pu ou pouvoir obtenir une extension qu'ils jugent indispensable.

La disparité des superficies au sol des constructions existantes tant au lieudit « écoute s'il pleut » qu'ailleurs sur la commune, est patente. [Celle des intéressés est elle-même apparemment insuffisante, quand celle d'un autre habitant] (cf observation n°17 ci-après) est de 1600m2 développés].

Il n'est donc pas possible d'envisager, par rapport à l'existant, toute possibilité d'extension sous forme de pourcentage pour le hameau « écoute s'il pleut » et au contraire , un pourcentage serait plus indiqué pour ce qui concerne des superficies bâties importantes.

Je considère , qu'il doit s'agir d'un choix réaliste et donc significatif.(quel intérêt d'un 10% pour – par exemple- 50m2 au sol, soit 5m2 supplémentaires ?).

Pour le secteur « écoute s'il pleut » et pour toutes ou pas de ces 6 habitations il n'est pas avéré qu'elles constituent une aggravation en cas de ruissellement.

Ci-après , la réponse du Maître d'ouvrage pour l'observation n°12, indiquait :

« Il est rappelé que la limitation des extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants en zone naturelle et agricole ne relève pas de la problématique du ruissellement. Ce point relève de l'application de la loi ALUR et des documents supra-communaux que sont le SDRIF et le SCoT. La problématique du ruissellement vient seulement renforcer les dispositions légales applicables ».

créer un sous zonage U qui permettrait de définir des règles morphologiques) peut sembler excessif et incompatible avec le SDRIF, mais un sous secteur, N, pourquoi pas. (la DDT- CDPENAF dans son avis, indique « un sous zonage apparaît souhaitable en zone N, spécifique au secteur de ' Ecoute s'il pleut dans lequel les conditions de réalisations des extensions doivent être mieux maîtrisées », .

(cf. mes appréciations ci-après pour les observations Nos 12,13 et 22)

Il convient de tenir compte, également, de la réponse du Maître d'ouvrage à l'observation n° 12 ci-après, et au complément d'appréciation qui s'y attache.

Observation n°3 le 5 janvier 2016

Annotation par le personnel communal :

« M. SAVOURE Jean Louis est venu consulter le dossier de projet du Plan Local d'Urbanisme. Il repassera pour déposer ses observations. (Ferme de Guillerville) »

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Sans objet.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Pris acte

Observation n°4 le 5 janvier 2016

Annotation par le personnel communal :

« M. et Mme RODZAEVSKIY sont venus consulter le dossier du Plan Local d'Urbanisme. (5 route de Guillerville) »

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Sans objet.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Pris acte

Observation n°5 le 5 janvier 2016

Annotation par le personnel communal :

« Mme Monique COURTOIS (25 bis, rue du Four à Chaux) est venue avec sa clé USB prendre le dossier du PLU ».

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Sans objet.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Pris acte

Observation n°6 le 5 janvier 2016

Annotation par le personnel communal :

M. Mathieu GOUIRAND (3 allée des Pierres Blanches) est venu consulter le dossier du Plan Local d'Urbanisme ».

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Sans objet.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Pris acte.

Observation n°7 le 5 janvier 2016

Annotation par le personnel communal :

« M. SEDRATI de la Sté Foncier Conseils a consulté le dossier du Plan Local d'Urbanisme ».

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Sans objet.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Pris acte.

Observation n°8 le 7 janvier 2016

Annotation par le personnel communal :

« M. GLOUMEAUD (?) Jean Louis (11 rue des Bas Jardins, 91650 St Yon) est venu consulter le dossier du PLU. Problèmes de stationnement à Feugères (St Yon) en limite de S.S.F (propriété POINT).

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Sans objet pour le PLU de la commune, le hameau de Feugères n'est pas situé sur le territoire de la commune de Saint-Sulpice-de-Favières.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Pris acte.

Lettre L 1 le 12 janvier 2016

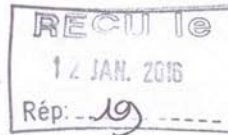
Lettre du CRPF adressée au Maire, comme réponse de PPA à la consultation réglementaire, et valant avis favorable au regard du dépassement du délai de réponse. Elle comporte deux feuillets.

Elle est reproduite ci-dessous, tandis que la Note d'accompagnement comportant 4 feuillets valant rappels aux obligations de consulter ce service et aux différents textes (relevant des Codes de l'Urbanisme, de l'Environnement, du Code Rural...) est mise en annexe du rapport, en ce qu'elle n'exprime pas de demande spécifique.



CENTRE RÉGIONAL de la PROPRIÉTÉ FORESTIÈRE
D'ILE-DE-FRANCE et du CENTRE

(L1)
H → CD 714
→ HAZAN
→ FCB
→ MONTMORIN
→ SOCIÉTÉ
GRUNER



Monsieur le Maire
Mairie de Saint Sulpice de Favières
14, rue aux Fèves
91910 Saint Sulpice de Favières

Orléans, le 08 janvier 2016

N/Réf. : XJ.SM.16.008

Dossier suivi par : X. JENNER - CRPF Bureau d'Ile-de-France - 2, avenue Jeanne-d'Arc - BP 111
78153 LE CHESNAY cedex - ☎ 01 39 55 25 02

Monsieur le Maire,

Vous avez notifié au CRPF la prescription de révision du PLU et celle-ci est en cours.

Les propriétés boisées privées méritent d'être évoquées au PLU, en particulier en y parlant de la nécessaire protection de leur gestion par son accompagnement. Dans cette perspective, je vous recommande de :

- Mener une **réflexion** sur la desserte des parcelles boisées en utilisant les dispositions de l'art. L.123-1-5 IV 1° du code de l'urbanisme. En effet, ce serait très utile dans le but de pouvoir veiller à laisser libres les accès aux zones boisées et à faciliter la circulation des camions porte-engins et porte-grumes de fort tonnage, faute de quoi ces espaces ne pourront plus être entretenus. Il est indispensable de ne pas entraver l'entretien et la mise en valeur des boisements et de ne pas compromettre leur sécurité en cas de tempête. Ces circulations sont certes peu fréquentes, mais très nécessaires, depuis les places de tri des bois jusqu'aux départementales et nationales (art. R.433-9 du code de la route).
- Insérer un **paragraphe au PADD pour préserver l'activité sylvicole**, favorable à l'équilibre écologique du territoire (art. L. 112-2 du code forestier), ainsi rédigé par exemple :

- Développement de l'activité sylvicole

- veiller ne pas supprimer d'accès aux massifs boisés ;
- étudier et développer un réseau de chemins adapté à la circulation des camions porte-engins et porte-grumes de fort tonnage, faute de quoi ces espaces ne pourront plus être entretenus. Ces circulations sont certes peu fréquentes, mais très nécessaires, depuis les places de tri des bois en forêt jusqu'aux départementales et nationales (art. R. 433-9 du code de la route et art. L. 123-1-5 IV 1° du code de l'urbanisme) ;
- Encourager l'usage local du bois comme énergie, tant en bûches qu'en plaquettes (en substitution à une énergie fossile notamment).

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



- Ajouter au **règlement un paragraphe sur les EBC**. Afin d'éviter de rajouter des freins administratifs à la nécessaire gestion des parcelles boisées, ce qui serait préjudiciable au bon fonctionnement des écosystèmes forestiers, il faut en effet préciser, conformément à l'art. L.130-1 du code de l'urbanisme et aux orientations réglementaires du SDRIF (pages 40 et 41), la règle ainsi rédigé :

"En espace boisé classé (EBC), aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'il sont :

- *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 coupe autorisées ;*
- *ou en forêt publique soumise au régime forestier."*

Vous trouverez ci-joint une note sur les espaces boisés dans les PLU, avec un point sur la législation en vigueur accompagné de recommandations.

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

Le Directeur,

X. PESME

PJ : note sur les espaces boisés dans les PLU

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Il s'agit des remarques habituellement formulées par cette personne publique associée qui ont déjà été prises en compte lors de l'élaboration des différentes pièces du PLU.

Le maître d'ouvrage ne souhaite pas utiliser les dispositions de l'article L123-1-5 IV 1° ancien du Code de l'urbanisme (emplacements réservés) pour l'élargissement des chemins et leur entretien pour des engins de fort tonnage, qui génèrent des coûts financiers importants. Il fait remarquer qu'il n'est propriétaire d'aucun des boisements et que les aménagements nécessaires à l'exploitation des forêts privées n'ont pas à être financés par la collectivité.

Le projet de PLU veille également, sans qu'il n'en soit fait mention dans le PADD, à ne pas supprimer d'accès aux massifs boisés et le rapport de présentation et le règlement, notamment l'article U15, encourage l'utilisation de réseaux de chaleur urbain utilisant le bois énergie.

Sur le dernier point, il n'est pas utile de rappeler la législation en vigueur dans le règlement du PLU, d'autant plus que cette dernière évolue très rapidement, l'article L130-1 ayant été abrogé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et remplacé par l'article L113-1 du même code.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Les Bois concernés sont effectivement des biens privés ; les travaux concernés par les chemins forestiers (élargissements, entretien...) devraient incomber à leurs propriétaires, sans exclure un suivi attentif (voire, droit de regard ?) de la municipalité sur leur nécessité, au regard, notamment, de l'accès aux engins d'incendie en cas de sinistre.

Observation n°9 le 12 janvier 2016

Il s'agit de la Note d'accompagnement comme précisé avec la lettre L 1 ci-dessus.
Seul l'en tête et les objectifs sont reproduits ci-dessous, pour mémoire :



TEXTES DE RÉFÉRENCE

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

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'Ile-de-France et du Centre - Val de Loire quant à la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Il s'agit des remarques habituellement formulées par cette personne publique associée qui ont déjà été prises en compte lors de l'élaboration des différentes pièces du PLU.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Même appréciation que précédemment.

Observation n° 10 le 14 janvier 2016

M. FRASQUILHO Paulo.
« Entretien avec le conseiller. En étude de ma part ».

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Sans objet.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Pris acte.

Observation n° 11 le 14 janvier 2016

M. et Mme FOSSATI-RODZAEVSKIY, 5 route de Guillerville, « l'écoute s'il pleut ».

Questions posées sur les possibilités d'extension, au regard de la proposition mise au projet de PLU, de limiter tout agrandissement à 40 m2 (emprise au sol).

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Même réponse que pour l'observation n°2, le maître d'ouvrage devra trouver un compromis entre protection du village et demande des administrés.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Mêmes appréciations que celles portées pour l'observation n°2.

Observation n° 12 le 20 janvier 2016

Annotation par le personnel communal :

« Dépôt d'un courrier de M. et Mme RODZAEVSKIY (n°7 route de Guillerville) ».

FOSSATI-RODZAEVSKIY
5, route de Guillerville
L'Ecoute-S'il-Pleut



Suite à notre entretien du Jeudi 14 Janvier 2016 avec Monsieur le Commissaire Enquêteur et en présence de Monsieur le Maire ;

Nos différentes observations sont reprises ci-dessous :

Suite aux études menées dans le cadre du projet concernant l'aménagement et la gestion globale des ruissellements sur le bassin versant de «l'écoute-s'il-pleut», notre terrain et les deux bâtiments d'habitations existants ne sont concernés ni par le ruissellement ni par le projet d'aménagement du secteur.

Les travaux d'extensions envisageables ne seront donc pas de nature à accentuer le ruissellement ou à affecter le projet d'aménagement à venir.

Dans la mesure où chacune des surfaces habitables des deux bâtiments d'habitations existants sur notre terrain sont inférieures à 50 m² au sol, et aux vues de la superficie moyenne des habitations construites sur notre Commune ou plus spécifiquement sur notre Hameau, le projet des dispositions applicables à notre zone, concernant l'extension des bâtiments d'habitations existants, semble inégal.

Un assouplissement ou la création de conditions particulières applicables uniquement aux plus petites surfaces habitables - non concernées par les ruissellements - semblerait plus équitable.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Même réponse que pour l'observation n°2, (remarques DDT et CDPENAF).

Il est rappelé que la limitation des extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants en zone naturelle et agricole ne relève pas de la problématique du ruissellement. Ce point relève de l'application de la loi ALUR et des documents supra-communaux que sont le SDRIF et le SCoT. La problématique du ruissellement vient seulement renforcer les dispositions légales applicables.

Il est rappelé l'avis des services de l'État : « le PLU devra néanmoins réduire l'impact des nouvelles imperméabilisations dans les secteurs à risque (plateau agricole, secteur de l'écoute-s'il-pleut...) en précisant les limites et en imposant autant que possible une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Rappel de la réponse à l'observation n°2 :

« Au vu de ces éléments, une évolution possible du dossier consisterait à délimiter un secteur spécifique pour « l'Ecoute-s'il-Pleut » avec une réglementation adaptée permettant de tenir compte des différentes réserves des personnes publiques associées tout en donnant la possibilité de faire évoluer les constructions existantes. ».

A l'appréciation formulée pour l'observation n°2, il convient de prendre en compte la réponse ci-dessus du maître d'ouvrage, sur l'incidence du critère de ruissellement, et dont je prends acte.

Si l'on compare la situation du POS avec celle du PLU à la suite (cf montage ci-dessous), on remarque que les six « unités foncières bâties » zonées UL étaient ainsi identifiées et en somme « protégées » par des caractéristiques « portées au document graphique » ; ainsi, par exemple, il était même possible de surélever une construction existante dans la limite de 3m supplémentaires ce qui revenait à accepter un niveau supplémentaire (à rapprocher d'un niveau mansardé selon l'OAP qui stipule que l'habitat individuel de type R+C est obligatoire) sans limitation/référence à l'emprise au sol considérée.



Si le zonage UL est devenu N, et tenant compte du projet de fossé à redents (en trait violet sur l'extrait de PLU correspondant) et allant dans le sens d'une meilleure réponse au ruissellement, il semble équitable, comme il n'est pas possible de revenir aux mêmes possibilités antérieures au regard du SDRIF, comme il est suggéré dans le mémoire en réponse, de lui substituer un sous secteur compatible avec les zones retenues au projet de PLU,(cf la position du CDPENAF rappelée pour l'observation n°2).

(zone N mais ouvrant, à minima un critère de surélévation limité à 3m, et à mieux, de choisir les critères de surface supplémentaire par rapport à l'existant. Comme déjà indiqué en appréciation pour l'observation n°2.

Je considère , qu'il doit s'agir d'un choix réaliste et donc significatif ; quel intérêt d'un 10% pour – par exemple- 50m² au sol, soit 5m² supplémentaires ? .

Ces critères pourraient être de préciser des « seuils » au vu des superficies bâties actuelles que nous avons rappelées pour l'observation n°2.

Par exemple : Pour le bâti principal, donc hors annexe ou dépendance :

- *en dessous de 100 m² actuels, permettre de les atteindre.
Soit + 43 m² pour la A 526*
- *Entre 100 et 200m² actuels, autoriser 50m² de plus.
Ce qui concernerait A 537, A 532 et A 528.*
- *Entre 200 et 250 m² pour impacter A 530, 40 m² de plus (comme
actuellement proposé dans le projet de PLU.
Ces propositions ne correspondant qu'au hameau considéré.*
- *Par anticipation pour une demande afférente à une superficie supérieure à 200
m², et pour respecter l'égalité entre les citoyens, seul un pourcentage serait à
considérer (cf les appréciations concernant les observations 18 et 22).*

Tout ceci n'est qu'une des pistes possibles à explorer et étudier.

Observation n° 13 le 21 janvier 2016

1) « De la part de Jean Louis SAVOURE, L'emplacement réservé n°8 du plan PLU est de 2265 m² alors que l'emplacement 101 de l'arrêté préfectoral du 2 juillet 2015 (lutte contre le ruissellement) occupe 1080 m².

Comment justifiez vous cette différence?

2) Il est **incompréhensible** de prévoir une augmentation de la surface habitable dans le Bois de la Garenne, dans les zones soumises à ruissellement (voir avis Chambre agriculture).

3) Dans le secteur boisé nord-est de la commune, où un Plan de gestion des bois existe, il serait préférable de classer cette zone en N et non en EBC.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

1) Sur le premier point, la largeur de l'emplacement réservé n°8 est plus importante que celui de l'arrêté préfectoral. Le PLU tiendra compte de l'arrêté préfectoral plus récent que l'arrêt du PLU.

2) Sur le second point, même réponse que pour les observations n°2, n°11 et n°12.

3) Sur le dernier point, le secteur en question est déjà classé en zone naturelle N dans le projet de PLU.

Si l'observation porte sur la suppression des EBC, celle-ci n'est pas autorisée par le SDRIF (massif boisé de plus de 100 ha). Par ailleurs, l'avis des services de l'État demande à ce que l'ensemble des EBC du POS soient retranscrit à l'identique sur le plan de zonage du PLU : « pour garantir la compatibilité du PLU avec les orientations réglementaires et prescriptives des documents supra-communaux, un maintien de ces EBC apparaît nécessaire. ».

Voir aussi les réponses aux observations O15 et O22.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

*En premier lieu il convient de constater que le terme « **incompréhensible** » avait été mal lu et devenu « **indispensable** » dans la rédaction du Procès Verbal de Synthèse.*

*En voulant le signaler par un courriel du 10 mars 2016, la mairie de St- Sulpice indique qu'il convenait de lire : « **il est impensable** », ce qui n'est pas mieux.*

*L'appréciation reprend donc bien le terme « **incompréhensible** ».*

*J'ai bien noté que cette observation n°13 n'est pas favorable à toute extension (« Il est **incompréhensible** de prévoir une augmentation de la surface habitable dans le Bois de la Garenne, dans les zones soumises à ruissellement (voir avis Chambre*

agriculture »)., *mais précisément ce risque , non avéré, doit-il impacter la qualité de vie des résidents ?*

Et si le ruissellement était –aux cas précis à vérifier lors de manifestations de ruissellements- le seul critère discriminatoire, il suffirait de considérer toute extension sous forme de surélévation, ce qui donc ne changerait rien au sol.

Je prends acte de la prise en compte de l'observation concernant la réserve n°8 dans la rédaction du PLU, du classement demandé en zone N, qui est déjà ce qui est proposé au projet et enfin de la nécessité d'y maintenir les EBC.

Observation n° 14 le 23 janvier 2016

Gilbert DUCONGET , 4 place de l'église.

« Présence à la consultation afin d'avoir un niveau d'information suffisant »

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Sans objet.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Pris acte.

Observation n° 15 le 23 janvier 2016

M. Edouard Pierre PICARD, Mme Isabelle PICARD et M. Jean Baptiste PICARD

«sont revenus ce jour pour déposer leurs remarques sous forme du registre n° 2 ».

Cette longue observation se traduit par 64 pages intégrant des extraits de plans et diverses annexes.

NOTA du commissaire enquêteur : il convient de se rapprocher parallèlement de l'observation n°20 (registre 3) qui complète l'observation n°15 ou parfois la modifie.

Pour traduire les éléments essentiels et différencier autant d'Avis et commentaires du maître d'ouvrage et d'*Appréciations du Commissaire Enquêteur*, j'ai considéré les thèmes suivants:

1)- Considérations et critiques générales

- Elaboration et présentation d'un projet de PLU mal étudiée, systématisant les Espaces Boisés Classés au détriment de différenciations nécessaires,
- Projet non compatible avec certains textes supra nationaux tels le SDRIF, le SCoT, le SRCAE, le Code Forestier dont certaines dispositions ne sont pas respectées,
- Projet obérant ou compromettant toute évolution ou développement écologique, environnemental ou économique.
- Nécessité d'assurer les constructions afférentes, nécessaires à l'exploitation forestière.
- Le simple respect du Code Forestier est bien souvent suffisant en précisant les considérations à prendre en compte pour éviter des classements en EBC injustifiés.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

D'une manière générale les observations denses O15 et O 20 sont arrivées à la connaissance du maître d'ouvrage tardivement (après rédaction du RP, PADD, du règlement et déroulement des réunions publiques et après réception des avis des PPA).

Il est rappelé que le classement en EBC n'interdit pas l'exploitation forestière, comme le mentionne fort justement le Centre régional de la propriété forestière d'Ile-de-France et du Centre-Val de Loire dans son avis (« en EBC, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'il sont dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé »).

Concernant le premier point sur la systématisation des EBC, le PLU ne fait qu'appliquer les dispositions du SDRIF et du SCoT concernant les massifs boisés de plus de 100 ha et la reprise des EBC du POS. Par ailleurs, comme le mentionne/rappelle l'avis des services de l'État, l'ensemble des EBC du POS/massifs boisés de plus de 100 ha doivent être retranscrits à l'identique sur le plan de zonage du PLU : « pour garantir la compatibilité du PLU avec les orientations règlementaires et prescriptives des documents supra-communaux, un maintien de ces EBC apparaît nécessaire. ». Enfin, l'article L113-1 du Code de l'urbanisme précise : « les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parc à conserver, à protéger ou à créer, **qu'ils relèvent ou non du régime forestier**, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. ».

Sur le second point, les services de l'État, pour les raisons évoquées ci-dessus, n'ont émis que deux réserves, dont une mineure sur la compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux. La première concerne la compatibilité avec le SAGE sur le débit de fuite des eaux pluviales qui ne doit pas excéder 1,2 l/s/ha et non pas 2 l/s/ha comme mentionné dans le règlement du PLU. La seconde réserve porte justement sur la délimitation des EBC, le PLU ne reprenant pas l'intégralité des EBC figurant au SCoT et au SDRIF.

Sur le troisième point, l'ensemble des avis des personnes publiques associées, et plus particulièrement l'avis des services de l'État dans sa conclusion, mentionne le fait que le projet de PLU « traduit une volonté de prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers du territoire ». Ainsi, de nombreux objectifs du PADD ont été définis avec le souci d'assurer la protection de l'environnement (2-2 : définir la protection des paysages et du patrimoine, 2-3 : maintenir le bon état de la trame verte et bleue, 2-6 : préserver et protéger les espaces agricoles). Un avis complémentaire pourra être formulé sur le développement économique de la filière bois.

Sur le quatrième point, le classement en EBC interdit de fait les constructions nécessaires à l'exploitation forestière. L'article L113-2 du Code de l'urbanisme 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. ». Cependant, en zone Naturelle, hors EBC, le règlement pourra être modifié pour permettre l'implantation de bâtiments nécessaires à l'exploitation forestière. Il sera également nécessaire de se rapprocher des services de l'Etat pour étudier la possibilité de constructions nécessaires à cette exploitation d'échelle intercommunale (Communauté de Communes Entre Juine et Renarde).

Sur le dernier point, le respect du Code forestier ne permet pas d'assurer la protection des espaces boisés. En effet, ce dernier autorise le défrichement (article R311-1). Les EBC permettent justement le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le Code forestier.

Le maître d'ouvrage se rapprochera des services de l'Etat pour faire élaborer, avec les propriétaires concernés, une politique intercommunale de gestion de cette forêt intercommunale.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

- *Sur le premier point : C'est le but même d'une enquête de recevoir les observations du public, qu'elles soient modestes ou qu'elles soient particulièrement développées. Les intéressés auraient peut être pu faire connaître leurs besoins et souhaits très en amont de la mise à l'enquête ; on ne peut refaire l'histoire pour savoir dans quelle mesure le projet de PLU aurait pu « intégrer » une partie de ces besoins ou souhaits.
Il a été temps de le faire à l'occasion de l'enquête publique, en permanences et hors permanences et les importantes observations en témoignent.*

*Je prends acte du rappel : « Enfin, l'article L113-1 du Code de l'urbanisme précise : « les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parc à conserver, à protéger ou à créer, **qu'ils relèvent ou non du régime forestier**, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. ».*

- *Sur le deuxième point : pris acte de l'intention de revoir la compatibilité du PLU projeté avec le SDRIF, le SCoT et le SAGE.*
- *Sur le troisième point : bien noté la prise en compte des divers aspects environnementaux. Il est très important, par ailleurs, de ne pas négliger tout ce qui impacte la filière bois, et ceci à l'échelle inter communale.*
- *Sur le quatrième point : bien noté qu'en « zone Naturelle, hors EBC, le règlement pourra être modifié pour permettre l'implantation de bâtiments nécessaire à l'exploitation forestière ».*
- *Sur le dernier point : Les intéressés (ensemble des registres 2 et 3) ont largement fait valoir les possibilités qu'ouvre déjà le Code forestier.
Là encore il convient d'élaborer une politique intercommunale de gestion de cette forêt qui est intercommunale.*

2)- Corrections nécessaires

2a)- D'erreurs manifestes.

- Mise en EBC d'une exploitation sylvicole soumise à un PSG (Plan Simple de Gestion agréée).

Demande de reprendre en Zone Urbaine **UA** (UL au POS) le secteur du Hameau de Charville (largement centenaire), bien recensé comme zone urbaine au POS, et mis en Zone N au projet de PLU. (Tels que représentés en page 30 du registre 2).



A traduire au Règlement par voie de conséquence, notamment en son article 3. permettant un développement éco-touristique (avec hébergement hôtelier, activités commerciales et artisanales, bureaux et divers équipements collectifs).

- Reprise du périmètre de cette zone UA tenant compte des différentes exploitations actuelles de cet espace (bâtiments, verger, potager, tennis, parking, voiries...).
- Compléter le rapport de présentation, le PADD et le règlement, pour prendre en compte l'exploitation forestière sur la commune.
- Le rapport de présentation ne doit pas sous entendre que le Bourg est le seul secteur zone urbaine, puisque le zonage UL du secteur du Hameau de Charville était une réalité au POS et qu'il est demandé qu'il soit classé en zone UA.

2b)- Pour non représentations au Plan du PLU

Compléter le plan 5a des éléments suivants :

- un ensemble de 6 bâtiments, principalement d'habitation,
- un potager clos de murs,
- un verger clos de lisses,
- un terrain de tennis clos de grillage
- une roseraie,
- une remise,
- un parking,
- une route goudronnée privée qui relie le hameau au bourg,
- différents chemins,
- des espaces verts urbains.

Tels que représentés en page 29 du registre 2.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Sur les erreurs manifestes, l'article L113-1 du Code de l'urbanisme précise : « les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parc à conserver, à protéger ou à créer, **qu'ils relèvent ou non du régime forestier**, enclos ou non, attenant ou

non à des habitations. ». Le classement en EBC ne relève donc pas d'une erreur manifeste, mais permet d'assurer la compatibilité avec le SDRIF et le SCoT (**conformément à l'avis des services de l'État**).

Concernant le classement en zone UA de l'écart de Charville, **ce dernier ne constitue pas un site urbain constitué (SUC) au sens du SDRIF et n'est pas repéré sur la carte de destination générale, mais est inclus dans le massif boisé de plus de 100 ha.**

Le hameau est également situé dans le site classé de la vallée de la Renarde qui interdit toute nouvelle urbanisation (article L341-1 du Code de l'environnement : « l'inscription entraîne, sur les terrains compris dans les limites fixées par l'arrêté, **l'obligation** pour les intéressés **de ne pas procéder à des travaux autres** que ceux d'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux et **d'entretien normal en ce qui concerne les constructions** sans avoir avisé, quatre mois d'avance, l'administration de leur intention.»). Par ailleurs, l'article L341-10 précise : « les monuments naturels ou **les sites classés ne peuvent ni être détruits ni être modifiés** dans leur état ou leur aspect ».

Ainsi, au même titre que les autres constructions isolées (« l'Ecoute-s'il-Pleut »...) de la commune, l'écart de Charville ne peut donc pas prétendre à un classement en zone urbaine. Cependant, le maître d'ouvrage veillera lors de la réunion d'examen des avis avec les services de l'Etat, dans la mesure de ses possibilités, à ne pas réduire les possibilités d'extension.

Concernant la prise en compte de l'exploitation forestière, le rapport de présentation mentionne son **existence**. Les autres pièces du PLU n'ont pas vocation à la prendre en compte.

En application du Code de l'urbanisme et de l'environnement, du SDRIF et du SCoT, du site classé de la vallée de la Renarde et de ce qu'il précède, seul **le bourg de la commune**, dans sa partie située en dehors du site classé, peut prétendre à un classement en zone urbaine. Le rapport de présentation peut donc en faire mention.

Le maître d'ouvrage fait remarquer que les règles applicables au POS, n'ont pas à être reprises dans le PLU, de par la nature même de la procédure d'élaboration d'un document d'urbanisme.

Sur la non-représentation au plan du PLU d'un certain nombre d'éléments, celui-ci, n'a pas vocation à représenter les éléments mentionnés, mais à délimiter le territoire de la commune en zone (U, AU, A, N).

Cependant, certains éléments oubliés pourront être ajoutés au plan de zonage.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

En premier lieu, le classement en EBC est bien justifié (SDRIF, SCoT, etc).

Pour le hameau « écoute s'il pleut », il a été répondu en réponses aux observations 2, 11, 22.

Hors « bourg » il n'est effectivement pas possible de créer de nouvelles zones urbaines (malgré, semble-t-il, la suggestion de la Chambre d'agriculture en 3^{ème} §) ni même de reprendre la zone UL du POS qui était une sorte de « zone fourre tout ».

Pour la non représentation de divers éléments (jardins, potager, chemins, et autre tennis) : le Plan du PLU n'a pas obligation de réaliser une mise à jour cartographique de ces éléments. Par ailleurs, même si certains d'entre eux figurent, ils sont souvent « écrasés » par une superposition de couleurs, hachures ou autres zébrages.

3)- Mise en conformité avec le SDRIF, le SCoT, le Code de l'Urbanisme, le Code de l'Environnement, le Code Forestier, le SRCAE, le SRCE, le CRPF d'I.de F et avec un PSG.

Le Projet de PLU est incompatible

- Avec le SDRIF :
 - Qui recommande que les espaces boisés et naturels à protéger n'ont pas vocation à être systématiquement boisés.
 - Qui souligne que la préservation des bois en gestion durable ne doit pas se faire à l'encontre du Code Forestier.
 - Qui préconise de réserver des emplacements nécessaires aux équipements structurants destinés au stockage et à la transformation des ressources agricoles et forestières.
 - Qui peut autoriser les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt.

- Avec le SCoT « entre Juine et Renarde »:

Qui met l'accent :

 - sur la préservation et la valorisation des milieux naturels et l'amélioration de la gestion,
 - Sur le maintien des surfaces en zone N dans les secteurs protégés et identifiés,
 - Sur la préservation des ruptures de pente entre coteaux et plateaux agricoles, et des ripisylves,
 - Sur le principe d'équilibre entre développement urbain et rural d'une part, et entre la préservation des activités agricoles et forestières et d'autre part les espaces naturels et les paysages.

- Avec le Code de l'Urbanisme :
 - Pour non respect des objectifs fixés à l'article L 121-1
 - Il convient d'appliquer l'article L. 124-1 sur la préservation des espaces affectés aux activités forestières. (p.3)et L. 124-1 (p5)

- Avec le Code de l'Environnement

Notamment l'article L 425-4 sur la régénération des peuplements forestiers.

- Avec le Code Forestier

Il convient d'appliquer les articles L. 121-1 et 124-1 sur la gestion durable des bois et forêts.

- Avec le SRCAE :
 - Pour lequel le classement en zone N peut suffire,
 - Visant l'amélioration de la mobilisation de la ressource biomasse forestière et agricole,
 - Visant à mobiliser et utiliser plus de bois, matériau et énergie renouvelable dans le cadre d'une gestion forestière durable et forestière,
 - Visant à préserver/restaurer la biodiversité.

- Avec le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique)
 - Qui recommande une « utilisation de façon circonstanciée de l'outil EBC »

- Qui recommande « de ne pas mettre en place une protection au titre du Code de l'urbanisme lorsque le boisement est déjà réglementé par le Code forestier »
- Avec le CRPF :
la protection des espaces boisés passe avant tout par un classement en zone naturelle et forestière N sur laquelle la réglementation forestière s'applique.
le classement en EBC doit être circonstancié et ne peut se justifier par le respect de la trame verte et bleue.
- Avec un PSG approuvé le 7 octobre 2010, pour 20 années, par le Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile de France et du Centre(CRPF) et par le Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile de France et du Centre
- Avec les restrictions découlant du classement de la vallée de la Renarde

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Les observations tardives O15 et O20 n'ont pu être intégrées dans le PLU arrêté par le Conseil municipal en mars 2015.

Aussi, les services de l'État n'ont émis que deux réserves, dont une mineure sur la compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux. La première concerne la compatibilité avec le SAGE sur le débit de fuite des eaux pluviales qui ne doit pas excéder 1,2 l/s/ha et non pas 2 l/s/ha comme mentionné dans le règlement du PLU. La seconde réserve porte justement sur la délimitation des EBC, le PLU ne reprenant pas l'intégralité des EBC figurant au SCoT et au SDRIF. Ces questions seront étudiées avec les services de l'Etat par la suite.

Le PLU n'a pas l'obligation de se conformer ou d'être compatible avec les autres documents mentionnés (SRCAE et SRCE), il doit simplement les prendre en compte.

Par ailleurs, le PLU ne relève ni du Code de l'environnement, ni du Code forestier, mais bien du Code de l'urbanisme.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Pour les « observations tardives », même appréciation que celle relative à l'observation intitulée « 1)- Considérations et critiques générales ».

4)- Prise en compte des constructions nécessaires à l'exploitation forestière.

L'exploitation forestière des intéressés nécessite :

- La possibilité de construire des bâtiments destinés à abriter les matériels,
- La possibilité de construire des bâtiments pour stocker et faire sécher le bois et le transformer pour produire des matériaux à plus forte valeur ajoutée.
- Assurer la viabilité pour les accès nécessaires à l'exploitation.
- De réserver des « *emplacements nécessaires aux équipements structurants destinés au stockage et à la transformation des ressources agricoles et forestières.....à proximité des activités concernées* » comme indiqué au SDRIF.
- Il convient d'y ajouter la possibilité de permettre le développement d'activités dépassant l'exploitation traditionnelle forestière : création d'un artisanat local de scierie

mobile et d'atelier de confection de pieux, de bûches calibrées, panneaux assemblés, voire d'un four permettant la production de bois rétifé.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Le PLU ne fait qu'appliquer les dispositions du SDRIF et du SCoT concernant les massifs boisés de plus de 100 ha et la reprise des EBC du POS.

Le classement en EBC interdit de fait les constructions nécessaires à l'exploitation forestière. L'article L113-2 du Code de l'urbanisme 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. ».

(Voir réponse à la remarque précédente 0 15 1)

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Mêmes appréciations que pour l'observation N° 15

5)- Demande de prise en compte de zonages, secteurs et sous secteurs.

- (rappel du § 1 ci-dessus) : Rétablissement de la zone urbaine UL autour du hameau de Charville, avec reprise de son périmètre pour tenir compte de l'existant, et transformation en zone UA.
- Le zonage UA permettrait notamment d'envisager des activités d'hébergement hôtelier, commerciales, artisanales de bureaux et d'équipements collectifs ou de services publics.
- Différencier le zonage N, qui en l'état empêche toute construction, en contradiction avec le POS qui permet certaines exceptions, et avec le SDRIF.
- Tenir compte de l'article R 123-8 du Code de l'Urbanisme qui prévoit le classement en zone naturelle et forestière des secteurs d'une commune :
 - Soit en raison 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, avec les précisions sur les autorisations concernant les constructions et installations.
- Ainsi, hors EBC, Créer 2 sous zones N :
 - Création d'une sous zone **Nf** (f comme forestier) dont le règlement caractériserait la vocation d'exploitation agricole et forestière avec dans cette sous zone **Nf** des secteurs autorisant, outre les constructions et installations afférentes, des sous secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (Nfa)
 - Création d'une sous zone **Ne** (comme espace naturel sensible).

Nota du Commissaire enquêteur : Voir auparavant ces éléments de sous zonages repris par les intéressés par leur observation O20 (registre 3), ci-après.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Comme précédemment dit, dans la mesure où le massif boisé fait plus de 100 ha, celui-ci doit être classé en zone naturelle avec EBC, conformément au SDRIF.

Il n'est peut être pas nécessaire de prévoir des sous-secteurs de zone N, cette dernière pouvant intégrer les éléments demandés (Nf, Nfa et Ne).

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Cette réponse conforte les diverses appréciations déjà formulées. Il reste à étudier entre le Maître d'ouvrage assisté par son bureau d'études et les divers services de l'état, ce qui pourrait être ajouté à la zone N pour tenir compte des demandes déjà évoquées.

Observation n° 16 le 23 janvier 2016

Monique COURTOIS

« demande ce jour des renseignements concernant le PLU »

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Sans objet.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Pris acte

Observation n° 17 le 23 janvier 2016

Jean Christophe PICARD 06 80 40 62 73

Château de Segrez et terrains Rochefontaine

M. PICARD Jean Christophe a exposé l'état des bâtiments et terrains dont il est propriétaire sur la commune et fourni en appui de demandes – verbales à ce stade - une vue couleur du Château de Segrez et diverses annexes, en précisant qu'il reviendra lors de la dernière permanence

Les explications se sont poursuivies, prolongeant la permanence jusqu' à 14h00.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Sans objet.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Cet entretien a permis à l'intéressé un large exposé de sa situation, de ses projets et des problèmes qui interviennent pour les limiter ou les interdire.

Il a permis de recueillir divers documents, dont un certain nombre ont été intégré à ce rapport.

Observation n° 18 le 26 janvier 2016

M. JOUANNE Daniel (la SAVAREN) à Souzy-la-Briche :

Des déboisements importants ont été récemment réalisés à l'« écoute s'il pleut » autour des habitations existantes ; cette action peut contrecarrer le plan de gestion des eaux pluviales, surtout si les souches sont enlevées. Le mal est fait (on comprend la nécessité « d'aérer autour des habitations », il ne faudrait pas qu'il empire. Pas d'autre observation, amicalement.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage prend acte de la remarque qui reste à vérifier : simple nettoyage ou réel déboisement.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Par qui cette vérification va-t-elle être effectuée ; quels seraient les critères pour dire ce qui relève du débroussaillage et ce qui constitue un déboisement, avec quelles preuves de la situation antérieure ?

J'ai bien noté l'observation n°12 qui affirme que ... leurs constructions ne sont pas concernées par le ruissellement, et que une extension ne nuirait pas au ruissellement (pour la forme je note que l'auteure de l'observation est à Souzy-la-Briche).

Observation n° 19 le 28 janvier 2016

Mme Françoise MARTIN, 8 chemin du Néflier
est venue consulter le dossier du Plan Local d'Urbanisme.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Sans objet.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Bien noté.

Observation n° 20 le 2 février 2016

Ce jour à 14h M. Edmond-Pierre PICARD et Mme Isabelle PICARD sont venus déposer de nouvelles remarques sous forme de registre n°3

Nota du Commissaire enquêteur :

Il convient, comme pour les premières observations formulées par les intéressés en observation n°15 (registre 2) de reprendre et/ou compléter les thèmes déjà retenus pour synthétiser ces 82 feuillets.

Cette observation O 20 formule 15 remarques qui complètent les 4 premières ayant fait l'objet de l'observation O 15. Ces remarques 5 à 19 sont complétées par diverses annexes et plans, ou reproductions commentées.

Les thèmes retenus pour traiter les 4 remarques de l'observation O 15 sont repris ou complétés comme suit :

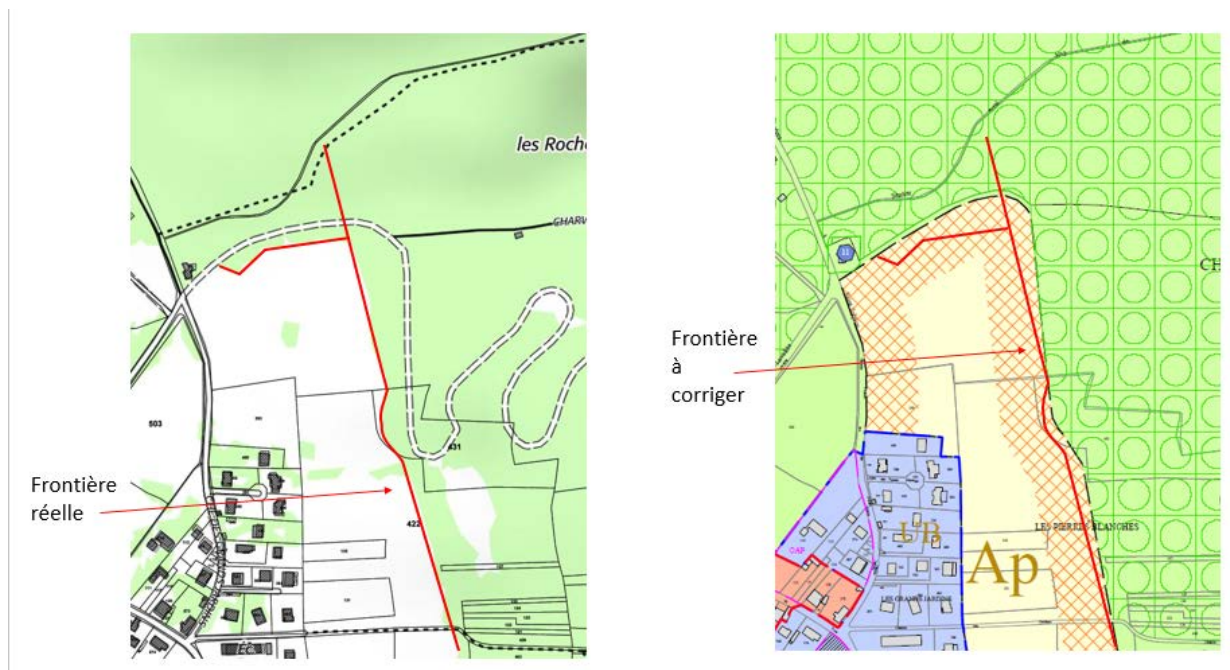
Thème 2)- Corrections nécessaires

2a)- D'erreurs manifestes. Observation O 15 à compléter par :

- une maison de jardinier au bout de la rue Alphonse Lavallée, dont il est demandé la suppression de son classement en « bâtiment remarquable
Remarque n°15

(il s'agit de la maison du gardien du château de Charville)

- Une erreur de délimitation de la zone N..... Remarque n°5
à l'Ouest du hameau de Charville et demande de prise de correction de celle-ci sur la carte du PLU



Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Sur les erreurs manifestes d'appréciation, même remarques que précédemment en O 15.
La maison du gardien est citée par l'ABF comme « maison remarquable ».
La délimitation du plan de zonage pourra être reprise en cas d'erreur avérée sur l'ensemble du territoire communal.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Pris bonne note de la prise en compte des erreurs manifestes, sur l'ensemble du territoire communal.

Il conviendra d'y ajouter :

- *Sur la Renarde, il ne s'agit pas d'un EBC mais d'une zone N.*
- *Rectifier le long de la RD 82, au sud-Est entre la ferme de Rochefontaine et le travers de Segrez.*
- *En partie nord-Est des bois de Charville, on est en zone N et non en EBC ; EBC qui étaient au POS et non repris.*

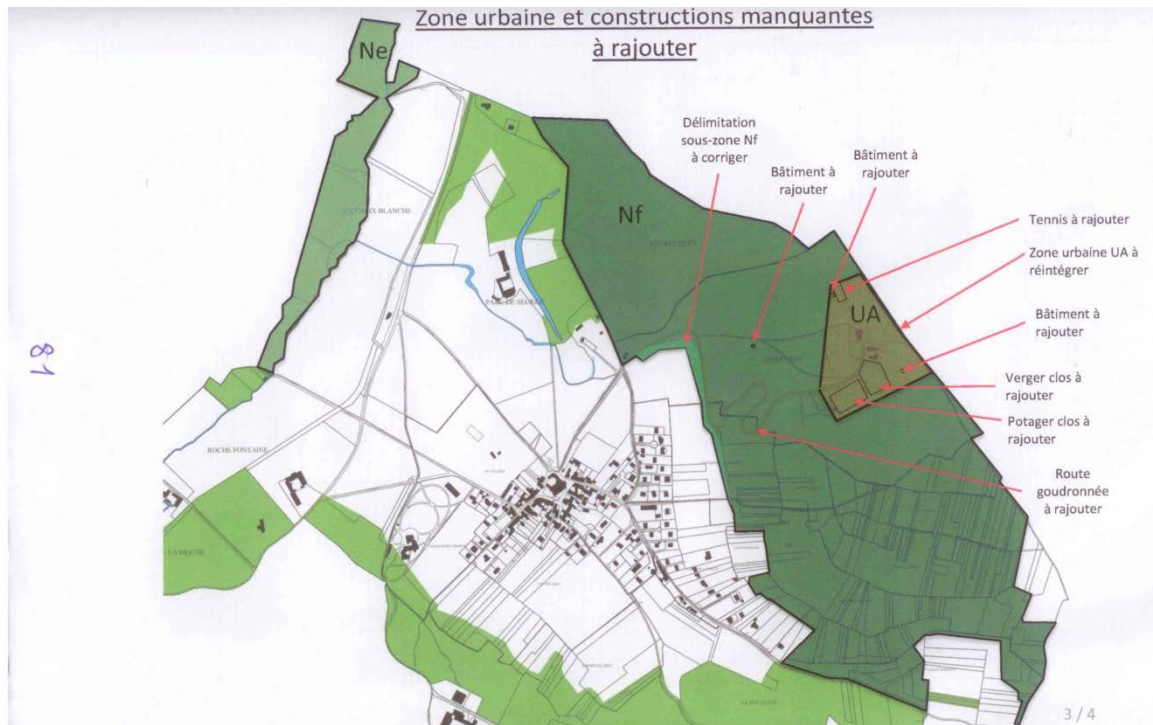
Rappel du thème 2b)- Pour non représentations au Plan du PLU et référence des remarques redéveloppées en Observation O 20.

Compléter le plan 5a des éléments suivants :

- un ensemble de 6 bâtiments, principalement d'habitation, il est précisé ici - un bâtiment forestier..... Remarque n°8
- un bâtiment annexe du Hameau de Charville.. Remarque n°9
(et dont il est demandé l'intégration à l'enveloppe urbaine du Hameau de Charville).
- un bâtiment « sur le coté du terrain de tennis » Remarque n°12
(et dont il est demandé l'intégration à l'enveloppe urbaine du Hameau de Charville).
- un potager clos de murs, Remarque n°7
(et dont il est demandé l'intégration à l'enveloppe urbaine du Hameau de Charville).

- un verger clos de lisses, Remarque n°10
(et dont il est demandé l'intégration à l'enveloppe urbaine du Hameau de Charville).
- un terrain de tennis clos de grillage..... Remarque n°11
(et dont il est demandé l'intégration à l'enveloppe urbaine du Hameau de Charville).
- une roseraie,
- une remise,
- un parking,
- une route goudronnée privée qui relie le hameau au bourg.... Remarque n°6
La représentation au Plan du PLU n'est que partielle, il convient de compléter le Plan.
- différents chemins,
- des espaces verts urbains.
(Tels que représentés en page 29 du registre 2).

Et représentés par le document ci-dessous :



Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Même remarques que précédemment en O15.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Pris bonne note de la prise en compte des erreurs manifestes, sur l'ensemble du territoire communal.

Je donne acte, cependant, au projet, qu'il ne pouvait assurer la représentation graphique des éléments cités (chemins, verger, potager, tennis ..).

Thème 3)- Mise en conformité avec le SDRIF, le Scot, le Code de l'Urbanisme, le Code Forestier, le SRCE, le CRPF d'I.de F, et avec un PSG (compléments).

- Avec le SRCAE :

L'observation n°20 y revient par sa remarque n°18 « sur les erreurs manifeste(s) de la synthèse de la partie 4 du Rapport de présentation du Projet de PLU, notamment concernant la qualité de l'air et les énergies renouvelables et demande de correction de cette synthèse »

- Avec le SCoT « entre Juine et Renarde »(et le PADD)

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Même remarques que précédemment.

Le rapport pourra faire l'objet de compléments.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Pris acte.

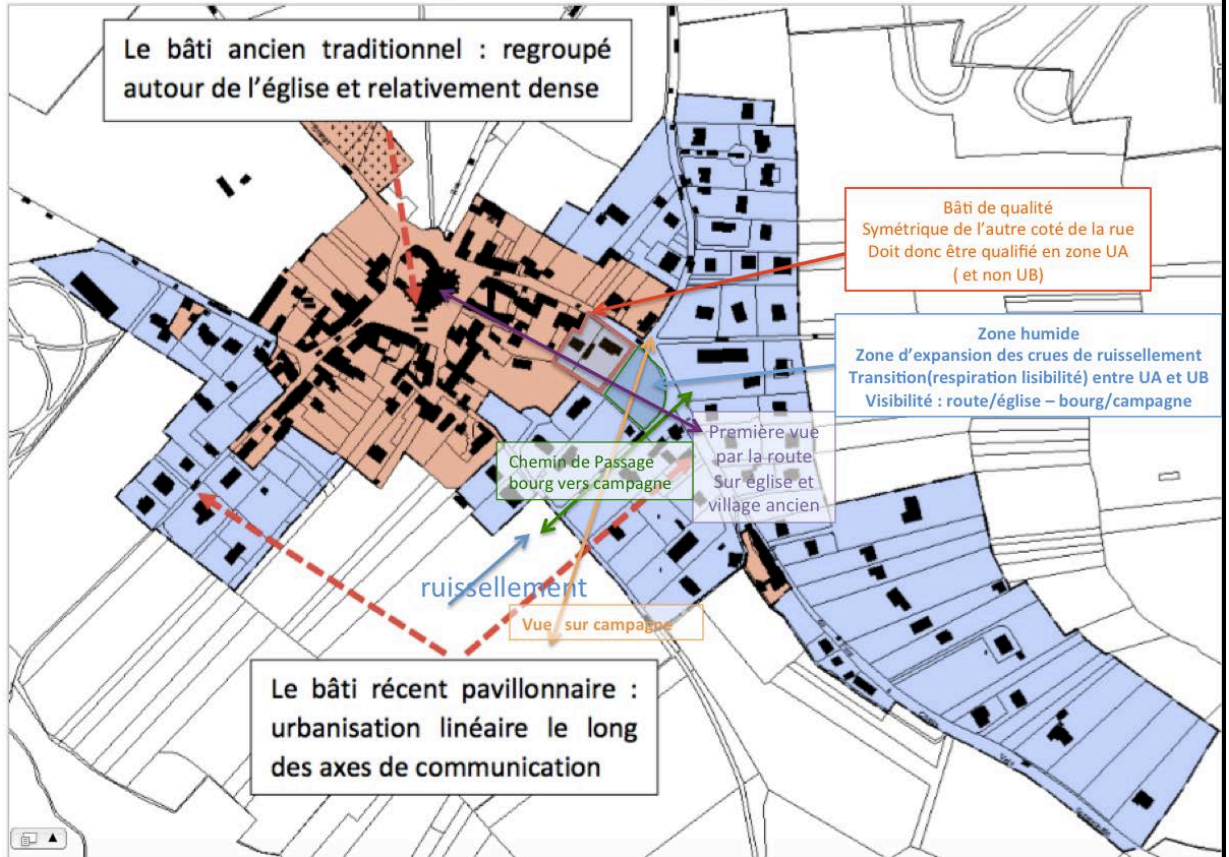
Thème 4)- Prise en compte des constructions nécessaires à l'exploitation forestière.

Thème 5)- Demande de prise en compte de zonages, secteurs et sous secteurs.

5a) répartition des zones UA/UB

Cf plan ci-dessous.

Partition du bourg entre UA et UB, avec nos observations



Avis et commentaires du maître d'ouvrage

La délimitation des zones UA et UB a été étudiée avec l'architecte des bâtiments de France et les services de l'Etat n'ont formulé aucune remarque.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

La remarque concerne la partie entourée ci-dessous :

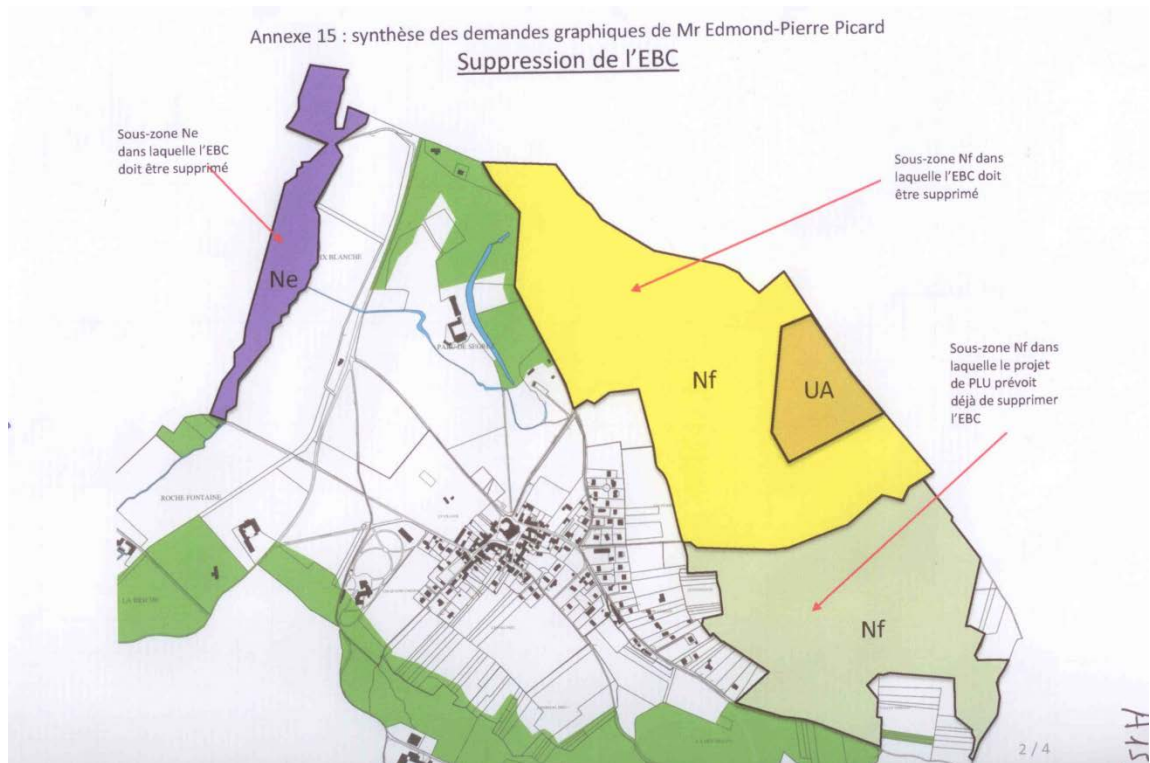


La construction, partie Est, est récente

La prise en compte de cette demande n'est pas justifiée.

5b) Suppression de l'EBC, création de sous- Zonages Ne et Nf

Les intéressés demandent que les **EBC** proposés au projet de PLU soient globalement remplacés par un classement en zone **N** avec des sous zonages **Ne** et **Nf**, tels que représentés au Plan ci-dessous :



Avis et commentaires du maître d'ouvrage

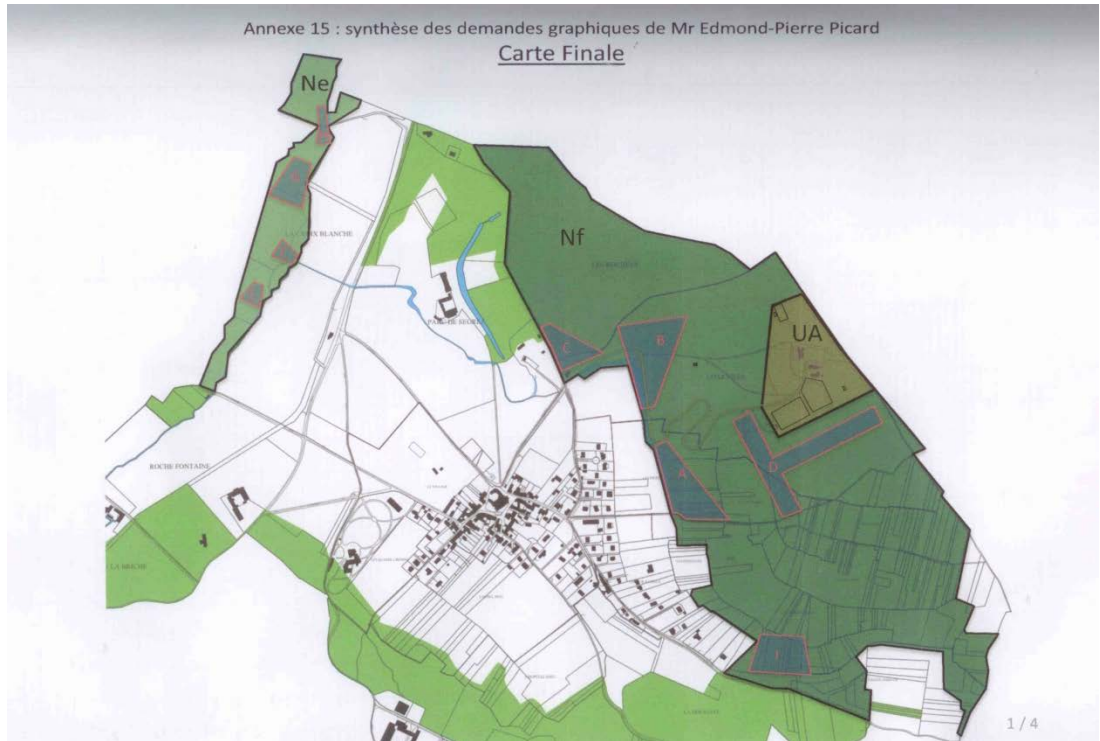
Même remarques que précédemment, voir la réponse à la remarque O 15.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

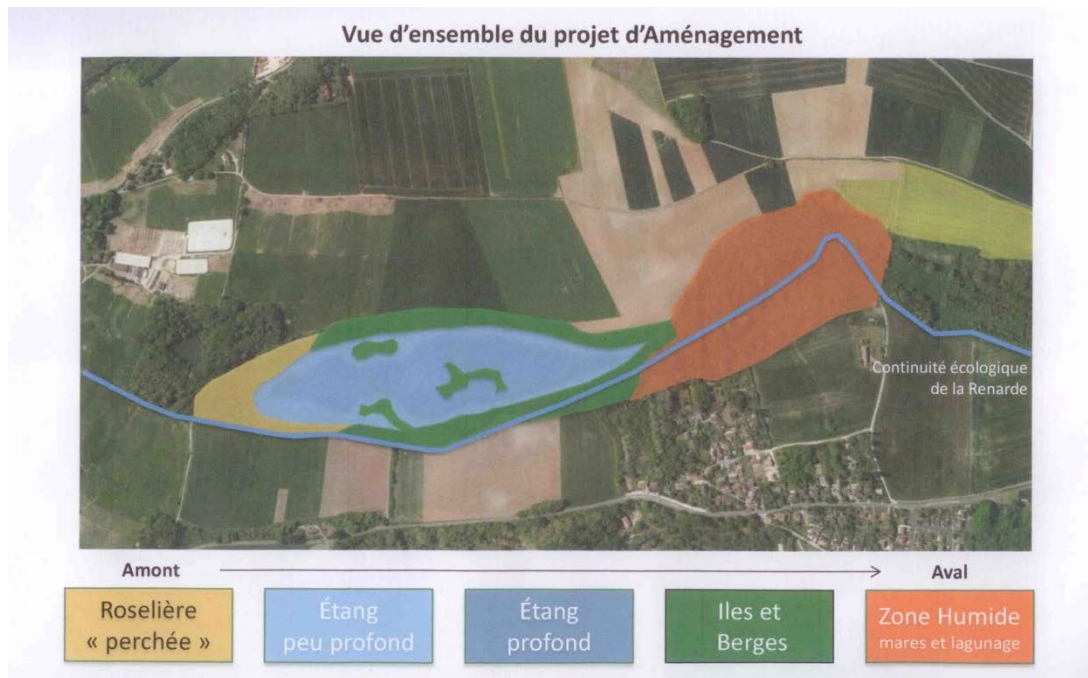
Même appréciation que précédemment.

5c)- Prise en compte de projets

En premier lieu, les intéressés souhaitent, à l'intérieur d'un nouveau zonage **Nf** (demandé en lieu et place de l'EBC proposé au projet de PLU), que soient envisagés des sous secteurs, (qualifiés de « sous secteurs de taille et de capacité d'accueil limité ») s'appuyant sur des intersections de voiries, et désignés par les lettres A à I , afin de pouvoir développer divers projets ou aménagements.



Il est proposé un projet d'aménagement d'une Réserve naturelle au sein de la Vallée de la Renarde, à cheval sur les communes de Saint-Sulpice et Breux-Jouy. Ce projet de Renaturation comporterait l'aménagement d'une roselière, d'un étang, de berges et d'îles boisées avec une zone humide en aval. Cf ci-dessous :



Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Ce projet est à rapprocher du recensement des zones humides du SIBSO. Les erreurs de transcription de cartes POS/PLU seront rectifiées (conformément à l'avis des services de l'Etat).

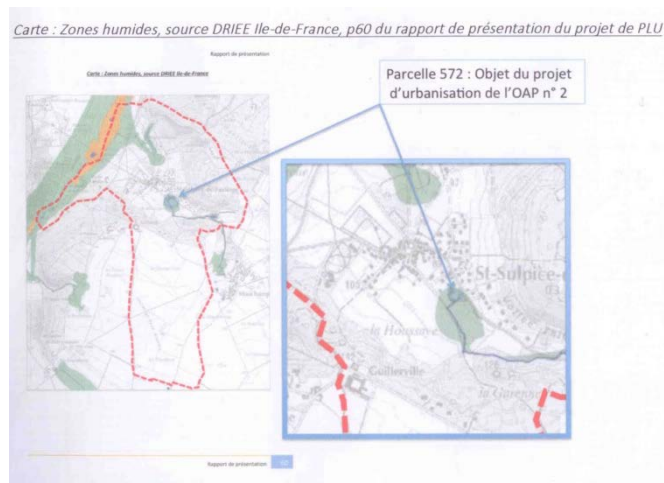
Ce projet ne relève pas de l'application du PLU, mais de la police de l'Eau et du service gestionnaire du cours d'eau. Le maître d'ouvrage ne s'oppose pas à la réalisation d'un tel projet.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Pris acte de la position du Maître d'ouvrage qui ne conteste nullement le principe de l'aménagement proposé, qui présente un intérêt certain.

6) Autre remarque, hors thèmes :

REMARQUE N° 19 sur l'OAP n° 2 du projet de PLU portant sur la « reconversion d'une dent creuse (parcelle n°572), composée de plusieurs petits potagers » qui nous apparaît comme une erreur manifeste d'appréciation, dépourvue de justification. Nous demandons que soit maintenue en jardin cette parcelle, située en zone humide et inondable, servant à la fois de corridor entre la nature et le bourg et de respiration entre la zone UB et la zone UA, à laquelle elle devrait logiquement se rattacher.



Avis et commentaires du maître d'ouvrage

La parcelle en question n'est ni référencée comme humide, ni comme inondable. Il n'existe aucune raison valable de ne pas intégrer cette parcelle, au même titre que l'ensemble des parcelles du bourg, hors périmètre du site classé, en zone constructible, notamment de par sa localisation. L'OAP n°2 a justement été mise en place suivant les prescriptions de l'architecte des bâtiments de France pour s'assurer de la bonne intégration des nouvelles constructions et ainsi préserver le visuel sur l'église.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

L'avis et le commentaire du maître d'ouvrage sont bien justifiés ; la demande de l'intéressé ne peut être prise en compte

Observation n° 21 le 2 février 2016

M. RAVET Thierry, 9 rue du Petit Brétigny, 91650 Breux-Jouy :
J'ai consulté les documents du PLU le 2-02-2016

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Sans objet.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Bien noté.

Observation n° 22 le 2 février 2016

Jean-Christophe PICARD – Segrez, 1 rue Lavallée, 91910 Saint-Sulpice de F.
Saint-Sulpice-de-Favières le 2 février 2016.

Commentaires sur le projet de PLU
à l'intention de Mr le commissaire enquêteur : Jacky HAZAN

Propriété Le Domaine de Segrez
Château de Segrez
Petite chapelle et dépendances,
Orangerie et Bergerie

L'examen des superficies de ces différents bâtiments (cf tableau « Bâtiments de Segrez » ci-joint, montre qu'en 1954, la surface habitable du château de Segrez et de ses dépendances était de 2 353m².

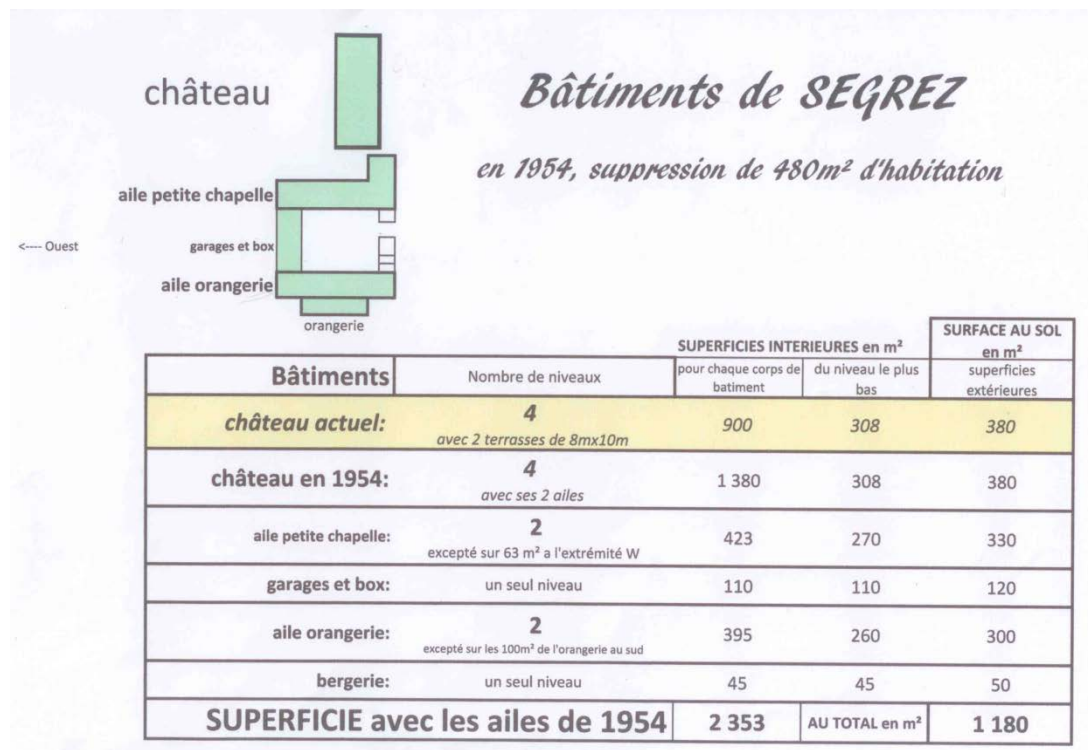
Mes parents ont décidé de redonner au château son aspect architectural du XVIII^e siècle en abattant les ailes aux 2 extrémités : La surface habitable a ainsi été réduite de 480m².

Nous souhaiterions à ce jour pouvoir disposer d'une surface complémentaire similaire :

Elle serait positionnée accolée aux bâtiments reliant l'aile de la petite chapelle à celle de l'orangerie, Sa hauteur n'excéderait pas celle des toits voisins.

Cette extension permettrait d'améliorer la qualité des réceptions organisées au Domaine de Segrez .

Il faut revoir le périmètre de la zone N qui autour des bâtiments existants dans le PLU, présente une zone de protection en zone N non EBC, tout le reste étant en EBC. Je demande que cette bande N non EBC soit élargie à 25 mètres et davantage entre les ailes « petite chapelle » et « orangerie », tout en tenant compte des arbres de collection qui pourraient, eux, rester en EBC, afin de pouvoir apporter une extension, notamment au droit de l'orangerie. Ceci me permettrait une extension indispensable à mon activité touristique-hôtelière.



Les Bâtiments: La façade ouest du Château (où vous apercevez le rez de jardin)
A droite : la chapelle puis les annexes encadrant la cour, l'orangerie et sa terrasse

LES QUATRE CHEMINS

Parcelles cadastrées N°641 et 642

La parcelle 642 d'une part et la partie basse de la parcelle 641 comprise entre la parcelle 589 (LesRonces) et la parcelle 628 peuvent être assimilées à une « dent creuse » au centre de la commune.

Leur reclassement en zone UB se ferait dans les conditions du PLU puisqu'il ne gênerait pas la visibilité de l'église et respecterait les conditions d'alignement.

L'accès à ces espaces est possible soit par la ruelle Saint Pol (630 ?), soit par la route de Rochefonfaine().

Il est à noter que le ruissellement dans ces parcelles peut facilement être maîtrisé soit par la remontée du merlon prévu en bas soit par la création d'un nouveau merlon dont nous pourrions alors nous charger.

fosse à ronds

JCP

Dans cet espace qui pourra être loti au fil des années, nous voudrions inclure, par exemple au niveau de la parcelle 642 et un peu au dessus, un espace permettant l'installation de jeux d'enfants destinés à tout le village.

Je trouverais moi-même un accord avec l'exploitant agricole.



Propriété la petite gare
Parcelle cadastrée A 48 d'une surface de 4585m²

La surface actuelle au sol est de 93,4 m²
Sur la vue aérienne, il est encore possible de distinguer les
soubassements de 2 petits bâtiments annexes.

Nous envisageons une extension du bâtiment principal ainsi
que la création d'un étage sur la partie la plus récente de ce
bâtiment afin de porter la surface habitable totale à 160m².

Extension au sol de la façade ouest sur une surface de 30 m² au sol environ sur Combles, et
surélévation de la partie E (de sa partie combles).
Ce projet doit pouvoir être considéré comme un maintien amélioré de la liaison douce : tracé
de l'ancien Tacot d'Arpajon à Etampes.



Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Concernant le domaine de Segrez, celui-ci est situé dans le site classé de la vallée de la Renarde qui interdit toute nouvelle urbanisation (article L341-1 du Code de l'environnement : « l'inscription entraîne, sur les terrains compris dans les limites fixées par l'arrêté, **l'obligation** pour les intéressés **de ne pas procéder à des travaux autres** que ceux d'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux et **d'entretien normal en ce qui concerne les constructions** sans avoir avisé, quatre mois d'avance, l'administration de leur intention. »). Par ailleurs, l'article L341-10 précise : « les monuments naturels ou **les sites classés ne peuvent ni être détruits ni être modifiés** dans leur état ou leur aspect ».

Par ailleurs, au même titre que les autres constructions isolées (« l'Ecoute-s'il-Pleut »...) de la commune, le domaine de Segrez devra bénéficier des mêmes possibilités d'extension.

Enfin, il est rappelé qu'en cas de démolition, les constructions peuvent être reconstruire dans un délai de 10 ans maximum (article L111-15 du Code de l'urbanisme).

La demande d'extension de la zone N autour du château pourra être examinée.

Concernant le secteur « les quatre chemins », ***il est à noter que*** le besoin en surface constructible, compte tenu des espaces encore disponibles dans le bourg de la commune, ne nécessite pas d'extension de l'urbanisation.

Le SCoT qui délimite les enveloppes d'urbanisation à ne pas étendre (p217 du rapport de présentation du SCoT) n'inclus pas ce secteur dans la zone constructible.

Par ailleurs, ce secteur est actuellement agricole, son urbanisation générerait une consommation d'espace importante.

Ce secteur est également soumis à un risque de ruissellement.

Enfin, les accès à ce secteur ne présentent pas, en l'état actuel, les caractéristiques minimum, notamment une largeur trop faible inférieure au 4,90 mètres règlementaire, pour assurer la protection et l'accessibilité des biens et des personnes (accès pompiers notamment).

Concernant la gare, même remarque que pour le domaine de Segrez pour les possibilités d'extension.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

- 1°)- *le domaine de Segrez, étant inclus dans le site classé de la vallée de la Renarde (qui interdit toute nouvelle urbanisation), il ne paraît pas possible de réaliser les extensions souhaitées, du moins dans la nature de celles envisagées.*

Cela passe par une prise en compte d'une modification du zonage N, laquelle est déjà envisagée par le Maître d'ouvrage.

Il conviendrait , pour les extensions demandées, de les traiter avec les critères qui seront retenus, dans l'esprit de la réponse aux observations Nos 2

-2°)- *J'observe que les plateformes bétonnées latérales(cf annexe 9, vue aérienne et insérée dans le texte ci-dessus) supportaient autrefois des constructions. Même s'il ne s'agit pas de reconstruction à l'identique tel que cela était prévu au POS, il serait dommage – dans l'esprit de considérations touristiques- de laisser la situation en l'état. Il convient de rappeler que le domaine s'ouvre à des visites et parcours de découvertes sur les oiseaux ; il permet également la location à l'occasion de fêtes ou cérémonies).*

-3°)- *le délai mentionné (10 ans) ne s'appliquerait qu'après justification ; l'époque des démolitions n'est pas mentionnée.*

-4°)- *Les critères concernant les possibilités d'extension doivent obligatoirement s'appliquer de même manière ici comme sur le hameau « écoute s'il pleut » ce qui montre bien la difficulté compte tenu des disparités des surfaces bâties actuelles.(du moins au cas d'espèce si l'on ne peut créer des sous secteurs permettant des critères différenciés).*

-5°)- *Concernant le secteur « les quatre chemins », il convient effectivement de tenir compte du SCoT pour étayer la non nécessité d'extension de l'urbanisation, ainsi qu' au regard du risque avéré du ruissellement sur ces lieux.*

« le besoin en surface constructible, compte tenu des espaces encore disponibles dans le bourg de la commune » est ainsi justifié, davantage qu'en raison d'une ; « consommation d'espace importante ». L' extrait du plan cadastral ci-dessus, commenté par annotations de l'intéressé, vise à proposer un « petit lotissement ». Or, certaines des parcelles composantes n'appartiennent plus à l'intéressé ! De ce seul fait le projet théorique n'est même plus réalisable car il serait privé d' accès devenus insuffisants.

-6°)- *Concernant la gare, et les possibilités d'extension (cf annexes 8a, 8b , 8c et cf vue aérienne ci-dessus),*

mêmes appréciations que ci-dessus ; là encore intervient un intérêt touristique ; il faut favoriser le chemin de promenade qui intègre cette gare, et donc examiner une possibilité de tenir compte , pour partie, des suggestions de l'intéressé.

Observation n° 23 le 2 février 2016

Mme COURTOIS Monique
(rédaction ci-dessous)

Mme COURTOIS Monique
25 bis rue du Four à Chaux
91910 SAINT SULPICE DE FAVIERES

LE VILLAGE

Vingt logements à l'horizon 2033. Ce développement modéré souhaité par le comblement des dents creuses me semble bien optimiste pour stabiliser une population.

Un logement aidé à terme 2033, au delà des 10 % des logements sociaux visés par le SDRIF est un choix délibéré mais inapproprié dans le contexte actuel.

Nous sommes passés en quelques dizaines d'années d'un village d'agriculteurs et d'ouvriers à un village dortoir et bourgeois où le monde agricole dérange.

L'esprit village n'existe plus.

Population plus que vieillissante.

Familles existantes en diminution de taille.

Notre école fonctionne grâce au regroupement pédagogique mais nous n'y accueillons que 4 petits saint sulpiciens.

Nous conservons notre école grâce aux villages de Saint-Yon et Mauchamps. Merci à eux de s'agrandir.

LES CHEMINS COMMUNAUX

Favoriser la pratique de la randonnée en assurant la continuité des chemins communaux existants et en assurant aussi la continuité des itinéraires à travers les communes (je cite)

Souhaitable que ces chemins soient balisés et praticables.

Le chemin de Saint Sulpice à Boissy sous saint Yon est raviné depuis des années. Il est impraticable et oblige les promeneurs à entrer dans les propriétés privés.

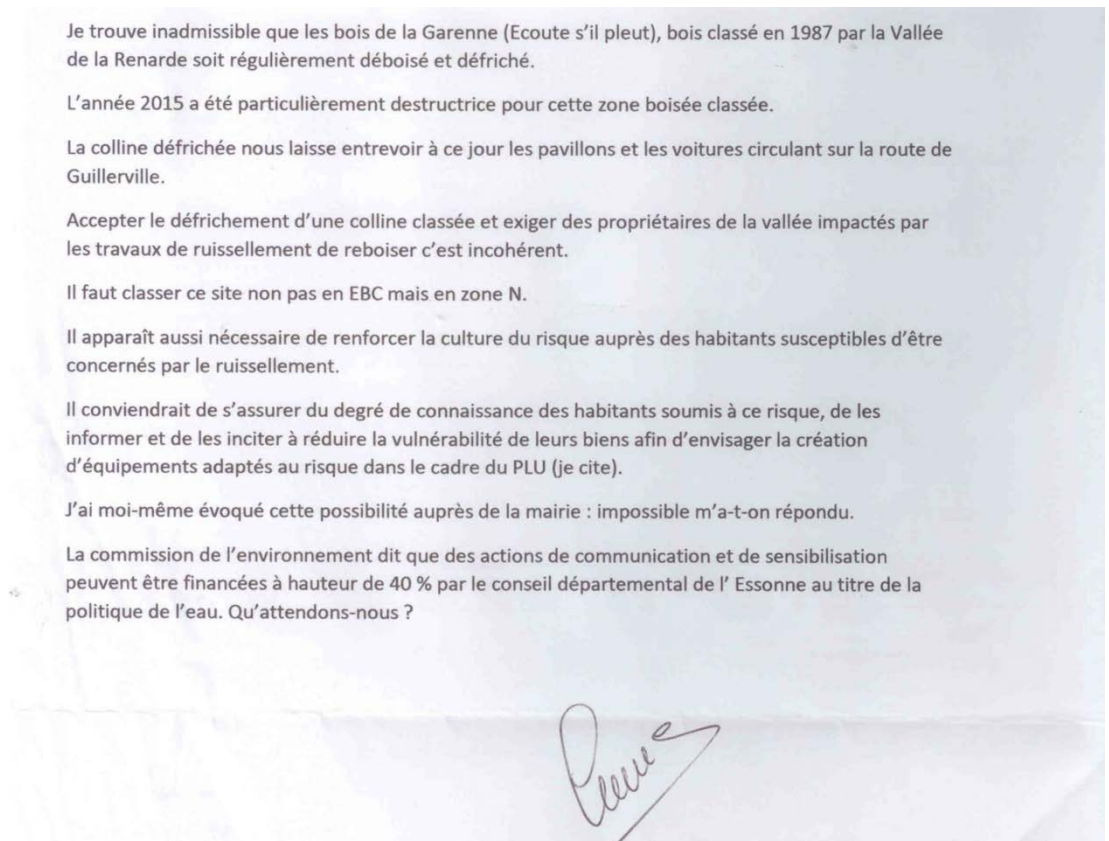
Le chemin des Néfliers allant de Saint Sulpice à Mauchamps est lui aussi dans un état préoccupant.

Je rappelle que ce chemin nous renvoie par temps d'orage une partie des eaux du plateau de Mauchamps au lieu-dit la Houssaye

Ne serait-il pas judicieux de remettre ce chemin en état pour retarder le ruissellement en cas d'orage.

RUISSellement ET PLU

Je suis propriétaire de parcelles situées à la Houssaye, l'hôtel dieu et la garenne où devrait être effectué des travaux pour le ruissellement.



Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Concernant les observations « le village », le développement de la commune est fortement contraint par les limites du site classé de la vallée de la Renarde et par l'enveloppe d'urbanisation du SCoT. Les possibilités de construction sont donc très faibles et sont uniquement localisées dans l'existant en densification. Par ailleurs, la situation géographique de la commune par rapport au grand pôle, nécessite l'utilisation presque qu'exclusive de la voiture comme moyen de déplacement, ce qui est incompatible avec le développement d'un parc de logements sociaux.

Concernant les chemins communaux, sans objet pour le PLU.

Concernant le ruissellement, même réponse que l'observation n°2.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

L'intéressée fait référence au SDRIF, et donc son observation vise à en contester le bien fondé. De même elle ne se résigne pas à ce que l'on se contente de « combler les dents creuses » ce qui ne lui semble pas de nature à « stabiliser la population ». Bien que non prises en considération dans le PLU, les remarques concernant les chemins sont intéressantes et peuvent attirer l'attention du Maître d'ouvrage. Mêmes appréciations pour le ruissellement, que celles formulées pour l'observation n°2 que celle-ci conforte en terme de désertification.

3.1.2 Récapitulatif des observations formulées par les Personnes Publiques Associées (PPA) Ayant répondu. (dans l'ordre de la pièce 7 du dossier) :

3.1.2.1 Réponse de la DDT- CDPENAF Direction Départementale des Territoires- Service Economie Agricole CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

La DDT émet un avis favorable, mais sous conditions.

3.1.2.1.1 Sur la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

La DDT- CDPENAF souhaite :

- un assouplissement de la règle du zonage Ap sur la partie sud du plateau agricole pour ne pas obérer toute constructibilité, et d'une manière générale l'application de ce zonage sur les espaces agricoles.
- Que ce sous zonage Ap ne soit pas aussi étendu, car son inconstructibilité ne permet pas d'installations, par exemple, de jeunes maraîchers.
- La création d'un sous secteur N, pour, au contraire, dans le secteur de l' « écoute s'il pleut » maîtriser/empêcher tout projet constructif qui nuirait au ruissellement.
- Que soit justifié le classement en EBC à l'Est de la commune.
- Que pour les emplacements réservés, en zones A ou N, les surfaces en soient explicitées.
- Que les lisières soient revues et compatibles avec le ruissellement.

3.1.2.1.2 Sur les possibilités d'extension pour les habitations ou annexes, en zones A et N (hors STECAL).

- Il convient de les encadrer pour mieux protéger les espaces agricoles naturels et forestiers.
- Une surface maximale serait souhaitable en complément du pourcentage proposé.
- Elle recommande de subordonner les imperméabilisations au ruissellement.

3.1.2.1.3 Sur les changements de destination

Cela concerne la Ferme de Guillerville dont le changement est à conditionner par une activité touristique.(et un permis éventuel devant être soumis à l'avis de la CDPENAF).

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

L'ensemble des réserves seront levées pour l'approbation du PLU, elles feront l'objet d'une réunion d'examen avec les services de l'Etat.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Je note l'intention du Maître d'ouvrage de tenir compte des recommandations pour les possibilités d'extension et de ce qui constitue une réserve pour les changements de destination.

3.1.2.2 Réponse de la DTT

(Service Territoires et prospective- Bureau Planification Territoriale Sud)

Il convient d'observer que son avis est « favorable, sous la réserve expresse de prise en compte des observations formulées ».

Cela témoigne que l'on a pris conscience de l'essentiel pour un projet de premier PLU, découlant pour une large part du POS actuel et opposable.

La Commission exprime ses observations sous deux thèmes :

- *Adapter l'urbanisation aux risques naturels et aux paysages.*
- *Préserver et valoriser les espaces agricoles, naturels et forestiers.*

Mais avec les remarques complémentaires mises en annexe, qui sont si diverses et si dispersées qu'il n'est pas souhaitable de les reprendre l'une après l'autre.

Donc, compte tenu de l'importance numérique de ces observations et de la nécessité pour en faire un état exploitable dans l'esprit du Procès Verbal de Synthèse, je les ai regroupées en groupes/thèmes un peu différents, afin que le Maître d'ouvrage puisse mieux formuler ses avis et moi-même mes appréciations.

3.1.2.2.1 Mises à jour et compléments de documents

La commission observe :

- Que le rapport de présentation doit justifier certains choix communaux (pour les bâtis remarquables, par exemple).
- Qu'il doit apporter des précisions sur l'alimentation en eau de la commune.
- Que le rapport de présentation doit justifier sa liste
- Qu'il supprime l'assertion erronée selon laquelle « aucun objectif de production de logements.
- Qu'il supprime l'assertion erronée selon laquelle la commune ferait partie d'un « secteur de développement à proximité d'une gare ».
- Que l'OAP n°2 doit prendre en compte les principes d'aménagement préconisés par l'Architecte des Bâtiments de France
- Qu'il manque – pour la trame verte et bleue- une représentation graphique des éléments recensés avec leur interaction.
- Que la biodiversité n'est pas traitée.
- Qu'il doit apporter des précisions sur les sites ou sols potentiellement pollués.
- Que - concernant la liste des plantations – il convient d'attirer l'attention sur les espèces potentiellement allergisantes.
- Qu'il soit enrichi d'un cahier de définitions (annexe, serre, véranda, ouvertures).

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

L'ensemble des réserves seront levées pour l'approbation du PLU, elles feront l'objet d'une réunion d'examen avec les services de l'Etat.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Je prends acte des bonnes résolutions du Maître d'ouvrage, qui avec son bureau d'études et avec l'aide des services de l'Etat fera procéder à un réel réexamen du projet du PLU, afin de lever toutes les réserves émises par les divers PPA et procéder à une mise en conformité avec les textes supra nationaux.

3.1.2.2.2 Adéquation aux textes supra nationaux.

La commission observe :

- Que le rapport de présentation doit se mettre en conformité avec le SAGE Orge-Yvette, au regard du ruissellement, avec gestion « à la parcelle » pour les zones imperméabilisées.
- Que le rapport de présentation doit se mettre en conformité avec le SCOT en matière de logements.
- Une reprise du tracé des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérés au SDRIF devrait être opérée.
- Que certaines zones naturelles et forestières à l'Est de la commune doivent être maintenues en EBC.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

L'ensemble des réserves seront levées pour l'approbation du PLU, elles feront l'objet d'une réunion d'examen avec les services de l'Etat.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Je prends acte des bonnes résolutions du Maître d'ouvrage, qui avec son bureau d'études et avec l'aide des services de l'Etat fera procéder à un réel réexamen du projet du PLU, afin de lever toutes les réserves émises par les divers PPA et procéder à une mise en conformité avec les textes supra nationaux.

3.1.2.2.3 Reprises de zonages

- La commission préconise une autre répartition de certains EBC.
- Elle recommande un choix de zonages qui n'obèrent pas toutes possibilités d'installations de jeunes agriculteurs.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

L'ensemble des réserves seront levées pour l'approbation du PLU, elles feront l'objet d'une réunion d'examen avec les services de l'Etat.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Je prends acte des bonnes résolutions du Maître d'ouvrage, qui avec son bureau d'études et avec l'aide des services de l'Etat fera procéder à un réel réexamen du projet du PLU, afin de lever toutes les réserves émises par les divers PPA et procéder à une mise en conformité avec les textes supra nationaux.

3.1.2.2.4 Reprise de rédaction du Règlement

- Son préambule doit préciser l'interdiction de tout changement d'affectation lorsqu'il s'agit d'espaces boisés.
 - Les articles 4 doivent être compatibles avec le SDAGE, et le débit de fuite limité.
 - L'article 2 pour la zone UB doit lever toute ambiguïté au regard des OAP.
 - Pour l'article 10 (zones UA et UB) la hauteur maximale autorisée en faitage devrait être portée à 5m (au lieu de 3m).
 - Pour l'article 11(zones UA et UB) revoir les pentes de toitures, les ouvertures, le choix des couvertures, les teintes, les natures de grillages...
 - Modifier l'article 12 sur les emprises au sol (qui relèvent des articles 9). En exclure les règles de stationnement des vélos.
 - Les articles pour l'ensemble des zones, doivent expliciter l'inconstructibilité concernant les EBC.
 - L'article 15 (zones UA et UB) pour les réhabilitations ou rénovations doit s'appuyer sur le rapport de présentation qui devrait justifier les dispositions de la réglementation thermique.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

L'ensemble des réserves seront levées pour l'approbation du PLU, elles feront l'objet d'une réunion d'examen avec les services de l'Etat.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Je prends acte des bonnes résolutions du Maître d'ouvrage, qui avec son bureau d'études et avec l'aide des services de l'Etat fera procéder à un réel réexamen du projet du PLU, afin de lever toutes les réserves émises par les divers PPA et procéder à une mise en conformité avec les textes supra nationaux.

3.1.2.2.5 Reprise des documents graphiques

La commission souhaite :

- diverses reprises de représentativité des EBC après les changements souhaités ou recommandés.
- Une reprise du tracé des lisières des massifs comme indiqué ci-dessus.
- Les reprises découlant des modifications de zonages, souhaitées.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

L'ensemble des réserves seront levées pour l'approbation du PLU, elles feront l'objet d'une réunion d'examen avec les services de l'Etat.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Je prends acte des bonnes résolutions du Maître d'ouvrage, qui avec son bureau d'études et avec l'aide des services de l'Etat fera procéder à un réel réexamen du projet du PLU, afin de lever toutes les réserves émises par les divers PPA et procéder à une mise en conformité avec les textes supra nationaux.

3.1.2.2 Réponse de la Chambre d'Agriculture Interdépartementale d'Ile-de-France (Agricultures et Territoires)

La Chambre d'Agriculture Interdépartementale Ile de France apprécie le diagnostic agricole établi dans le projet de PLU mais souhaite qu'il soit complété par un schéma de circulation des engins agricoles avec itinéraires.

Elle regrette certaines inconstructibilités au regard du ruissellement, pouvant éventuellement se résoudre par un reclassement en zonage A.

Elle est défavorable- en zones de ruissellement- à des extensions de 40 m².

Elle est défavorable au classement en zones Ap lorsque le ruissellement ne pose pas problème.

Au regard de ces deux réserves, son avis général est défavorable.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

L'ensemble des réserves seront levées pour l'approbation du PLU, elles feront l'objet d'une réunion d'examen avec les services de l'Etat.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Je prends acte des bonnes résolutions du Maître d'ouvrage, qui avec son bureau d'études et avec l'aide des services de l'Etat fera procéder à un réel réexamen du projet du PLU, afin de lever toutes les réserves émises par les divers PPA et procéder à une mise en conformité avec les textes supra nationaux.

3.1.2.3 Réponse de l'Agence Régionale de Santé (ARS)

L'ARS demande que le Rapport de présentation comporte des précisions sur l'alimentation en eau potable de la commune.

Elle souhaite qu'il y soit évoqué le risque que d'anciennes activités industrielles aient pu impacter les sols et sous sols, et attire l'attention sur les précautions à prendre en cas de projet d'aménagement.

Sur la qualité de l'air, elle note une faible altération de celle-ci.

Sur les plantations préconisées, elle relève des espèces potentiellement allergisantes.

Pour ce qui concerne le bruit, elle se contente de rappeler la réglementation relative aux bruits de voisinage, pour préserver les habitations.

Concernant les risques liés à la présence d'amiante et de plomb, elle note l'ancienneté du bâti qui rend probable leurs présences et souhaite que des dispositions appropriées soient prises pour éviter l'exposition à ces risques.

Elle émet au total un avis favorable.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

L'ensemble des réserves seront levées pour l'approbation du PLU, elles feront l'objet d'une réunion d'examen avec les services de l'Etat.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Je prends acte des bonnes résolutions du Maître d'ouvrage, qui avec son bureau d'études et avec l'aide des services de l'Etat fera procéder à un réel réexamen du projet du PLU, afin de lever toutes les réserves émises par les divers PPA et procéder à une mise en conformité avec les textes supra nationaux.

3.1.2.4 Réponse de la CCI ESSONNE

La CCI soutient et encourage l'accueil d'activités commerciales ou artisanales dans le Bourg, à condition qu'elles ne soient pas nuisantes et qu'il soit prévu un stationnement corrélatif.

Elle est favorable à l'établissement d'une couverture numérique prenant en compte l'ensemble des communes de la communauté de communes « entre Juine et Renarde », et dans le cadre du SDAN.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Le Conseil départemental de l'Essonne vient de lancer un plan numérique pour 5 ans (2015/2020).

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Il en est pris bonne note.

3.1.2.5 Réponse de la Chambre de Métiers et Artisanat

Le projet de Plan Local d'Urbanisme n'appelle aucune observation particulière.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Sans objet.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

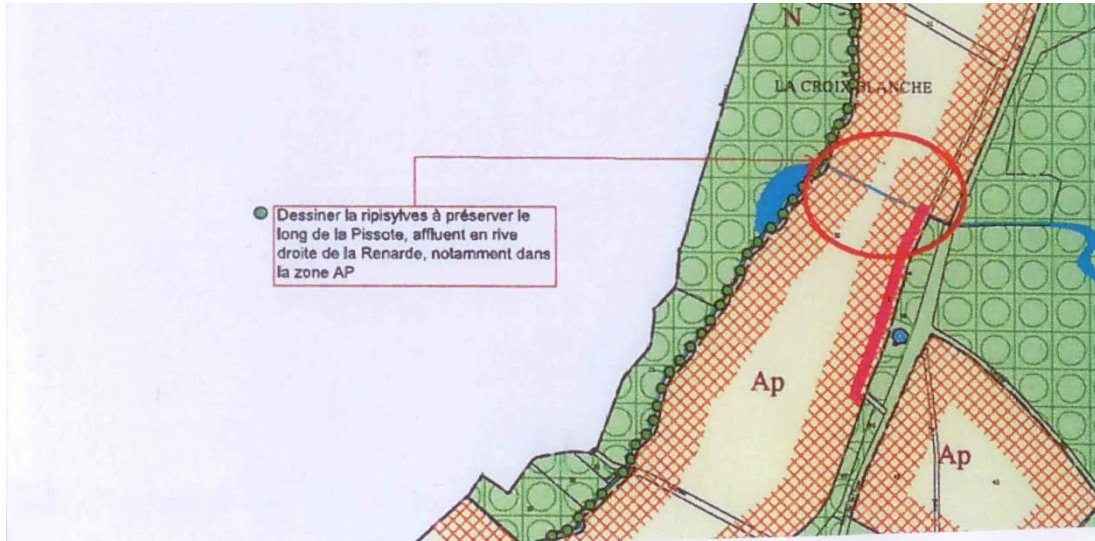
*La Chambre de Métiers et de l'Artisanat émet un avis favorable sur le projet de PLU.
Il en est pris acte.*

3.1.2.6 Réponse du SIBSO

Il émet un avis favorable après avoir retourné et corrigé en rouge les pages 46, 59, 129, 7, 44, et ajouté sur le plan 5a du PLU, réduit au format A4, un encart stipulant : » dessiner la ripisylve à préserver le long de la Pissotte, affluent en rive droite de la Renarde, notamment dans la zone Ap.

Pour ce qui concerne le plan du PLU complété, la remarque est lisible sur l'extrait utilisé par le SIBSO, reproduit, très agrandi, ci-dessous :

Page 77 sur 104



Pour ce qui concerne les corrections proposées, il conviendra de les apporter après les avoir examinées et en être d'accord.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Les éléments mentionnés seront pris en compte.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Pris bonne note.

3.1.2.7 Réponse du Conseil Départemental 91 : de la Direction de l'Innovation et du développement des Territoires, Pôle observation, prospective et projets transversaux :

D'une manière générale, cette direction souhaite un plus grand positionnement de la commune de Saint-Sulpice-de-Favières au sein de la communauté de communes « Entre Juine et Renarde ».

Concernant les déplacements :

Elle demande l'intégration du Schéma Directeur de la Voirie Départementale (SDVD) adopté le 30 septembre 2013 et la mise à jour des données concernant le trafic routier selon les éléments qu'elle met en annexe 1.

Concernant les Espaces Naturels Sensibles (ENS) :

Tenir compte de la dernière carte des ENS annexée et des périmètres (PDIF) du Schéma Départemental des ENS 2012-2021.

Concernant le Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées(PDIPR)

La commune de Saint-Sulpice, inscrite au PDIPR, est concernée par :

- L'ancienne voie ferroviaire d'Etampes à Arpajon.

- Le chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle.

Le PLU se doit de les mentionner. En annexe 2, les objectifs du PDIPR sont rappelés.

Concernant la faune et la flore :

Il convient, après consultation du CBNBP d'établir un état initial de l'environnement et une synthèse des données existantes ; par ailleurs il faut compléter la liste des espèces végétales.

Concernant la politique de l'eau :

- Considérant le problème récurrent du ruissellement sur la commune, il convient de compléter le PADD d'informations supplémentaires après mise à jour de la base de données datant de 10 ans.
- Le zonage d'assainissement et le zonage des eaux pluviales doivent être annexés au PLU.
- Revoir la conformité du débit de fuite indiqué au règlement de la zone UA avec les préconisations du SIBSO (et y supprimer le terme « égout »).
- Il est nécessaire de sensibiliser les habitants au risque du ruissellement.

Concernant les énergies :

Compléter d'une part, le Rapport de présentation en énumérant les ressources énergétiques sur la commune (solaire, géothermique, éolien , bois) et d'autre part PADD et OAP en conseils d'utilisation de ces énergies pour les nouvelles constructions ou rénovations.

Sous réserve d'une prise en compte de ces observations, l'Avis général est favorable.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

L'ensemble des réserves seront levées pour l'approbation du PLU, elles feront l'objet d'une réunion d'examen avec les services de l'Etat pour déterminer ce qui doit être pris en compte.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Je prends acte des bonnes résolutions du Maître d'ouvrage, qui avec son bureau d'études et avec l'aide des services de l'Etat fera procéder à un réel réexamen du projet du PLU, afin de lever toutes les réserves émises par les divers PPA et procéder à une mise en conformité avec les textes supra nationaux.

3.1.3 Questions posées par le commissaire enquêteur

3.1.3.1 sur la préparation et le contenu du dossier

L'ensemble des PPA ont largement évoqué les textes ou documents manquant dans le dossier du PLU ; il conviendra de faire la part entre ce qui est recommandé/souhaité et ce qui est incontournable.

3.1.3.2 sur la qualité des documents

Compléter les plans de zonages (pièces 5a et 5b du dossier) :

- Indiquer le Nord
- Pour le plan du Bourg au 1/1000, Indiquer les noms des communes limitrophes

Tenant compte des observations du public et des PPA :

- Reprendre les lisières

- Modifier les zonages et/ou limites de zonages selon les demandes formulées retenues.
- Rectifier les limites de zonages selon les demandes formulées retenues.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Les documents seront modifiés en conséquence.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Pris acte ; dans la limite du raisonnable il conviendra de mettre à jour le fond de plan d'éléments tels, d'abord chemins , puis plantations particulières ,(jardins, potager) selon l'importance de leur étendue.

**4. Appréciations du commissaire enquêteur
sur le projet de PLU
de Saint-Sulpice-de-Favières**

4.1 Préambule

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain dite Loi SRU date du 13 décembre 2000 et comporte 209 articles. Elle a instauré les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U) qui se substituent aux anciens P.O.S et apporte de profonds changements par rapport aux dispositions précédentes. Elle vise notamment à rénover le cadre juridique des politiques d'aménagement de l'espace afin d'assurer un développement et un renouvellement urbain cohérents, solidaires et durables avec :

- Une exigence de solidarité pour assurer le développement cohérent des territoires urbains, périurbains et ruraux.
- Un développement durable et une qualité de vie : gestion économe de l'espace et respect des équilibres entre développement et protection.
- Une exigence de démocratie et de décentralisation.

Afin de :

- Définir un meilleur équilibre des agglomérations.
- Réussir la mixité urbaine et la diversification des fonctions urbaines.
- Assurer une offre d'habitat diversifiée et de qualité
- Il faut noter surtout que le PLU est l'expression du projet de la commune.
 - En effet, à partir d'un diagnostic, le PLU définit un Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune (PADD) et donne à cette commune un cadre de cohérence des différentes actions d'aménagement qu'elle engage tout en précisant le droit des sols.
 - A ce titre, il assume un rôle véritable de plan de **développement et d'urbanisme**.
 - Le PLU est pour les élus et les citoyens un document **exigeant** et **prospectif**. Elaboré dans le cadre d'une concertation **systematique**, il doit être plus explicite en termes de stratégie opérationnelle et de mise en œuvre.
- L'article L.121.1 du code de l'urbanisme fixe les principes fondamentaux qui s'imposent aux PLU, et détaillés dans le PADD, ce qui se traduit par la recherche et les objectifs développés ci après.
 - On voit donc que le PLU devrait par voie de conséquence être le fruit d'une réflexion fondée sur une imagination créatrice mais prudente, réaliste et mesurée dans ses ambitions.

4.2 Cadre général dans lequel s'inscrit le projet

4.2.1 Généralités

Elles ont été développées au chapitre 1 (Présentation de l'enquête) qui a rappelé les caractéristiques essentielles de la commune : géographiques, démographiques, historiques et son insertion dans les réseaux routiers, avec les divers moyens de transports dont disposent les habitants.

4.2.2 Analyse

La commune présente 4 caractéristiques principales :

- La moitié du territoire est à vocation agricole.
- Les espaces naturels sont très importants (32% env.) en EBC ou pas.
- Un ruissellement important qui exige des mesures appropriées.
- un patrimoine historique et architectural important (cf § 1.1.6.4).
- Il s'y ajoute une faible population (324 h.), peu d'activités et pratiquement pas de commerces.

Il convient d'observer que la plupart des forêts et autres zones boisées et classées en N relèvent de la propriété privée.

Le projet de PLU présenté souffre de n'avoir pu bénéficier :

- D'un porter à connaissance qui ne révélait pas le PSG « approuvé le 7 octobre 2010, pour 20 années, par le Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile de France et du Centre(CRPF) et par le Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile de France et du Centre », et dont les bénéficiaires M. et Mme PICARD Edmond-Pierre font largement état.
- D'un meilleur examen des espaces boisés qui ne traduit pas toujours la réalité du terrain.
- D'erreurs manifestes de transcriptions du POS au PLU (hameau de « l'écoute s'il pleut », le long de la Renarde....)
- D'une consultation en amont des services de l'Etat dont les réponses largement étoffées montrent qu'elles auraient peut être dû être mieux présumées/anticipées pour être prises en compte dans la rédaction du projet (cf remarques sur la concertation au § 2.2.1).

4.3 Sur le PADD

4.3.1 Ce qu'il devrait rechercher :

❖ 1° L'équilibre entre :

- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé,
- La restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- 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 ;

- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables
 - ❖ **2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville.**
 - ❖ **3° 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'équipements commerciaux, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrés 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.
 - ❖ **4° 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.

Et de façon plus particulière :Il doit respecter l'article R 123-2-1 du code de l'urbanisme en justifiant les orientations choisies.

4.3.2 Qu'en est-il pour le PADD de Saint-Sulpice –de-Favières ?

- Il a été approuvé en premier lieu le 18 octobre 2013 , puis approuvé par le Conseil d'Etat par arrêté ministériel du 27 décembre 2013.
- Pour ce qui concerne le SDRIF, son application doit assurer la réalisation ou la poursuite des opérations, d'une part, et protéger les espaces boisés d'autre part.
- Il n'en n'est pas fait référence dans le dossier de modification.
- On remarquera que son impact sur Saint-Sulpice-de-Favières ne découle pas de la proximité d'une gare (qui se définit par le rayon de 1000 m) car cette commune n'est pas concernée par ce critère comme le fait remarquer la DDT en son annexe.

4.4 Sur les OAP

Elles se décomposent en :

- ✓ Une OAP n°1 qui concerne le Bourg et ses zones UA et UB.
C'est la partie ancienne et pour partie « historique » (rue du Four à Chaux) de la commune.
Le long des grands jardins témoigne d'un pavillonnaire récent.
Elle se doit de respecter le cône de vue sur l'église , dite aussi fenêtre visuelle).
- ✓ Une OAP n°2 qui concerne également le Bourg mais pour sa seule Zone UB, entre la rue du Four à Chaux au nord-Est et le chemin de la Procession au sud-Est. Elle s'intéresse à une parcelle n° 572, dent creuse en nature essentielle de potagers, et qu'il convient de « re-converser ».
Là encore, elle se doit de respecter le cône de vue sur l'église.
La règle à respecter , en ce zonage UB, sera un habitat individuel de type R+C, dans le cadre des 13 logements à l'hectare à produire, dans le pourcentage d'un tiers de logements sociaux et deux tiers de logements individuels (en groupement minimum de deux logements).

4.5 : Sur les servitudes d'utilité publique

La commune est concernée par de nombreuses servitudes, classées ci-dessous :

4.5.1 Servitudes de protection des Monuments historiques (ACI).

- Eglise classée.
Inscriptions pour :
 - Une maison du XVIIIe siècle (place de l' Eglise).
 - Une vieille porte (en entrée de la ruelle de la Grimace).
 - Divers éléments du Domaine de Segrez :
 - Totalité du parc du domaine.
 - Façades et toitures des bâtis.
 - Totalité de la grotte.

4.5.2 Servitude de Protection des sites pittoresques (AC 2)

- Classement pour la vallée de la Renarde (Arrêté ministériel du 16/12/87).
- Inscription pour la vallée de la Renarde (Arrêté ministériel du 01/06/77).

4.5.3 Servitudes diverses

- Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques et perturbations électromagnétiques du Centre de Boissy sous Saint - Yon.
- Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques(14).
- Servitude au voisinage des cimetières (INT 1).

Si ces servitudes sont bien mises en tableaux présentant leur localisation, leur implication et les références juridiques les ayant instituées ainsi que les noms des organismes dont elles relèvent, on constate – comme le fait remarquer la DDT en remarques complémentaires mises en annexe (au§4). « ce tableau ne correspond pas...à celui transmis le 14 octobre 2010 avec le porté à connaissance ». Le tableau mérite donc une mise à jour.

Par ailleurs j'ai demandé de rajouter au dossier mis à la disposition du public, le Plan des servitudes traduisant les périmètres de protection.

4.6 sur les EBC

4.6.1 Considérations générales

Les EBC figurant dans le projet de PLU présentent diverses anomalies résultant,

- soit d'une mauvaise transcription du POS au PLU,
- soit de ne pas avoir profité de ce passage POS/PLU pour supprimer, comme souhaité, certains EBC (en respectant le critère des 100 ha au regard du SDRIF).
- soit enfin, d'avoir mal différencié les EBC (désignés TC au POS), des EBP (désignés TB au POS). Il convient de rappeler cette dernière distinction et sa représentation graphique (dans la mesure où ce rapport comporte divers extraits du plan du POS) :

Les terrains boisés sont répartis en deux catégories suivant la qualité de leur boisement et le degré de protection recherché.

1 : TERRAINS BOISES CLASSES TC

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage en traits épais et repérés par les lettres TC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce 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. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article 157 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

2 : TERRAINS BOISES PROTEGES TB

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage en traits fins et repérés par les lettres TB correspondent aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer mais cependant susceptibles de recevoir certaines constructions.

Celles-ci ne peuvent être autorisées que :

- si elles tiennent compte du boisement existant (un plan localisant de façon précise les essences existantes et indiquant leur qualité sera exigé lors du dépôt de la demande de permis de construire).
- si leur hauteur est inférieure à celle des arbres.
- si leur intégration dans le paysage est particulièrement étudiée.
- si elles respectent les règles d'urbanisme de la zone dans laquelle elles se trouvent.
- si pour les massifs soumis à l'application de l'article 157 du Code Forestier, l'autorisation de défrichement est obtenue.

LÉGENDE



Commune



Terrain à réserver



Terrain acquis



Périmètre de secteur



Périmètre de zone

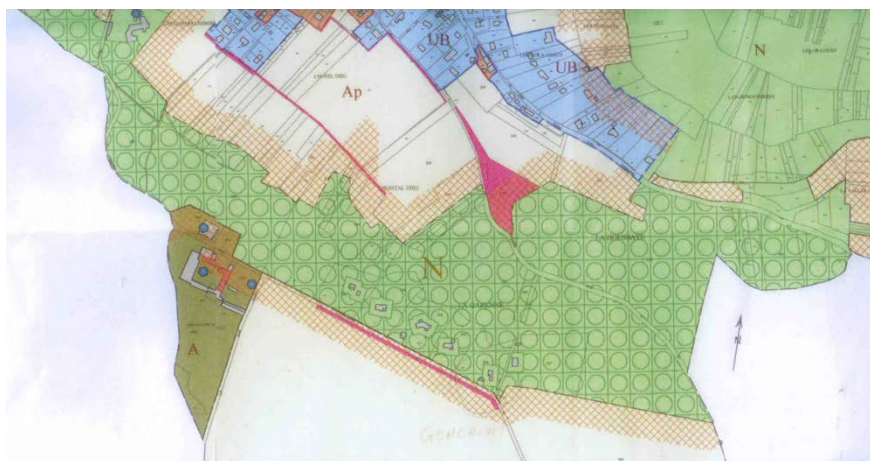


Espace boisé classé TC



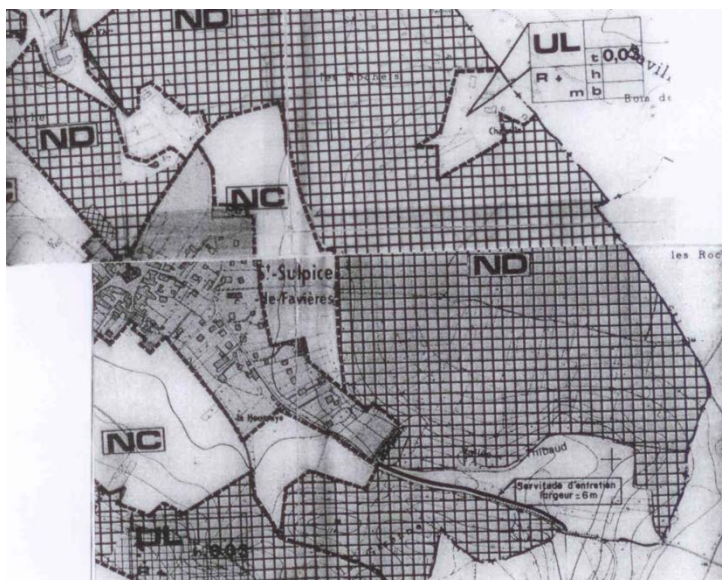
Espace boisé protégé TB

- Enfin les PPA constatent des choix mal justifiés.
- Il s'attache essentiellement à rappeler tous les textes concernant la prise en compte des espaces boisés dans l'élaboration d'un PLU et le caractère obligatoire de la consultation du CNPF (ou du CRPF, Cf annexe).
- On peut résumer comme suit l'ensemble des recommandations formulées:

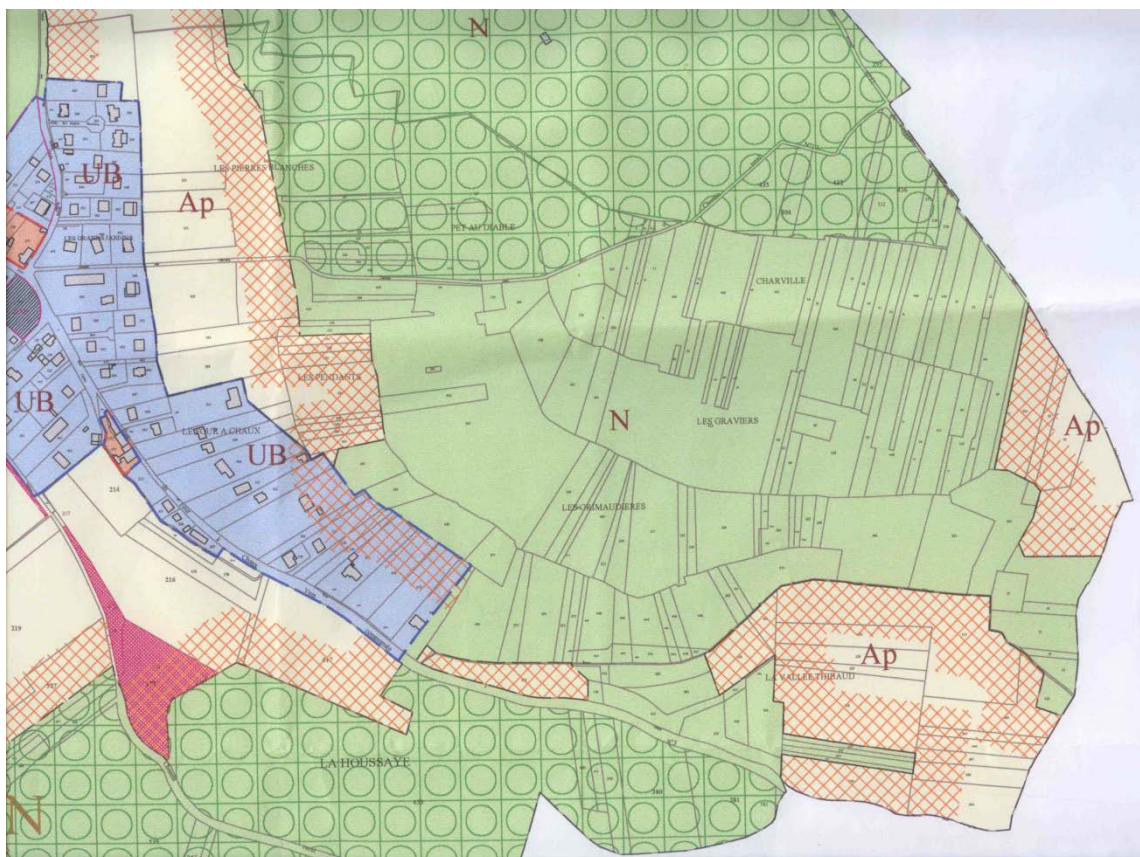


- Cela impacte directement les propriétaires de ce secteur qui n'ont pas manqué (au moins pour deux d'entre eux) de le manifester par leurs observations écrites. Ceci quand bien même un nouveau sous zonage/sous secteur devrait être étudié pour prendre en considération ces espaces boisés construits).
(cf les réponses du Maître d'ouvrage et appréciations du commissaire enquêteur, notamment concernant les observations Nos 2, 11-12, au chapitre 3).

4.6.3 Secteur Charville



Au POS ce secteur est globalement en ND, en EBC.



au PLU proposé figure , par erreur de transposition POS/PLU, une zone N. non EBC, même pas en espaces protégés. Finalement cela convient au maître d'ouvrage, mais il en est demandé la justification par les PPA.

4.6.4 Secteur proprement dit de « la Garenne »

Comme indiqué ci-dessus, au POS les EBC, prédominant.(secteur dit de « la Garenne- Trou Patin »).

Le bassin de rétention envisagé a été « retoqué par les services de l'Etat).

au PLU :

Le projet de PLU remonte à mars 2015. La représentation est erronée du fait de l'enquête « Loi sur l'Eau et Milieux Aquatiques » (LEMA) intervenue entre le 26 janvier 2015 et le 28 février 2015.

Le plan nouveau devra représenter les 2 mares souhaitées (en bleu). Ces mares en devenir sont actuellement sur des terres agricoles appartenant à une indivision COURTOIS.

4.7 sur les mesures de prévention du ruissellement

- Au 18 juin 2015 le CODERST (Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques) a émis un avis favorable et unanime sur le plan de ruissellement présenté par la commune.
- J'ai noté que l'arrêté préfectoral du 2 juillet 2015 a autorisé la commune, au titre de la Loi sur l'eau, à effectuer les travaux contre le ruissellement.
- J'ai observé ,lors de ma visite de la commune, des fossés à redents qui permettent de freiner le ruissellement.

4.8 Evaluation du Projet

4.8.1 Modifications essentielles

4.8.1.1 Mise en conformité avec les textes supra nationaux

Comme indiqué ci-dessous au §4.8.1.2.

4.8.1.2 Etablissement d'une cartographie des eaux usées

Il s'agit d'une obligation pour réaliser un plan de zonage différenciant les zones dans lesquelles l'assainissement sera collectif, de celles où sera non collectif.

4.8.1.3 remise à plat générale des zones N et espaces boisés

D'une manière générale :

- Ce projet de PLU classe en EBC des ensembles boisés déjà soumis aux mesures de protection fortes , issues de la simple mise en œuvre du Code Forestier ou/et du site classé de la vallée de la Renarde.

- Il convient de tenir compte du seuil de 4 hectares valant critère de précarité au regard de la nécessité d'assurer la pérennité de ces espaces limités, parfois se limitant à de simples haies, parcs, voire des arbres isolés remarquables ou des plantations d'alignement à conserver ou à créer.
- SDRIF et SCoT ne recommandent pas de classer en EBC des parcelles soumises à exploitation forestière, afin de ne pas empêcher les équipements et activités liés aux ressources agricoles et forestières.
Ceux-ci doivent donc être mieux identifiés.
Comme indiqué au § 1.1.6.5 ci-dessus, Le SDIF recommande que les documents d'urbanisme «...précisent les limites des espaces identifiés sur la CDGT du SDRIF, compte tenu des caractéristiques de l'espace en cause, ainsi que celles des éléments représentés symboliquement.... ».

Et plus précisément :

Les importantes contributions de M. et Mme PICARD Edouard Pierre pour une très large part, et celle de M. PICARD Jean-Christophe d'autre part, remettent en cause un classement jugé excessif des espaces boisés en EBC, ce qui entraînerait pour eux d'importants préjudices tant au regard de leurs situations actuelles qu'au regard de divers projets qui deviendraient irréalisables.

Le passage d'un POS à un PLU est l'une des occasions qui permet au Maire de créer des EBC, d'en supprimer, d'en modifier le périmètre.

En effet, l'article L113-1 du Code de l'urbanisme, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 stipule que :

« Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignement »

Il revient donc au Maire, maître d'ouvrage de faire les choix lui semblant les plus judicieux, après avoir pris connaissance et analysé l'ensemble des observations formulées par ses administrés.

Il peut ou doit à cet égard, tenir compte également des avis des PPA, avis qui sont souvent de simples recommandations, mais quelquefois comminatoires lorsqu'ils valent rappel aux textes en vigueur, et tenir compte du SDRIF.

4.8.1.3 Modifications et ajouts concernant le dossier de projet de PLU présenté

4.8.1.3.1 Sur le rapport de présentation :

- Justifier les motifs de changements des zones EBC/EBP, à la demande, notamment, de la DDT.
- Justifier les choix retenus pour les mesures envisagées contre le ruissellement (car il convient d'intégrer la faisabilité des dispositifs correspondants dans le PLU), ceci également à la demande de la DDT.
- Retirer l'information selon laquelle la commune d'aurait pas d'objectif à réaliser en matière de production de logements, puisqu'elle en a

effectivement un (de 5%), ce qu'elle reconnaît par ailleurs dans le PADD.

- Représenter le Schéma Directeur de la Voirie Départementale (SDVD) adopté le 30 septembre 2013, à la demande du Conseil départemental de l'Essonne,
- Revoir les données concernant le trafic routier (sur le réseau départemental) selon les éléments qu'il met en annexe 1.
- Préciser que le schéma départemental des ENS pour la période 2012-2021 (dont la carte doit être mise à jour) prévoir pour la commune l'instauration des PDIF (Périmètres Départementaux d'Intervention Foncière) pour protéger, par exemple, les secteurs de vergers.
- Préciser que la commune est inscrite au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée), par délibération intercommunale du 17 octobre 2005. (ancienne voie ferrée d'Etampes à Arpajon) et Chemin de Saint-Jacques de Compostelle).
- Préciser que la commune n'est pas concernée par un périmètre de protection de captage d'eau destinée à la consommation des habitants.
- Préciser le risque de remontées de nappes.
- Il convient de le compléter le rapport par un paragraphe sur la faune et la flore (volet biodiversité) comme indiqué ci-dessous.
- Mentionner la nécessité de bandes enherbées et de zones tampon d'au moins 5m le long des cours d'eau (SIBSO).
- Envisager d'instaurer, pour préserver la façade ouest de la ferme de Guillerville , un « cône de vue » suggéré par la DDT compte-tenu d'une qualité patrimoniale remarquable de cette ferme.
- Préciser les principales ressources énergétiques mobilisables sur la commune : solaire, géothermique, éolien, bois.
- Préciser s'il existe ou pas d'éventuelles contamination des sols et /ou sous-sols par la présence de sites industriels ou des activités pouvant les entraîner.
- Ajouter un Schéma de circulation des engins agricoles.
- Indiquer l'intérêt de sensibiliser les habitants au risque du ruissellement par des actions de communication adéquates.

4.8.1.3.2 Sur le Règlement

Il convient de le reprendre pour tenir compte, notamment, des remarques complémentaires formulées en annexe par la DDT , essentiellement :

- Prévoir un lexique de définition des termes utilisés (techniques ou architecturaux) dans le règlement.
- Dans le préambule, faire référence à l'article L.300-1 pour les changements d'affectation.
- S'assurer que dans son ensemble, le règlement permette une bonne mise en œuvre des mesures concernant le ruissellement.
- Définir des règles de hauteurs dans l'hypothèse d'extensions, voire la nécessité de ne pas construire en sous sols, de surélever le premier plancher....

- Le zonage et le règlement de la zone naturelle et forestière devra être revu pour assurer une parfaite compatibilité avec le SDRIF, le SCoT et le SAGE.
- Aux articles 4, assurer la compatibilité avec le SAGE, pour le débit de fuite des eaux pluviales.
- Ajouter un paragraphe sur les bandes enherbées (à la demande du SIBSO),
- Clarifier l'article 2 pour la zone UB, concernant les occupations du sol.
- Aux articles 9, reprendre ce qui figure à tort dans les articles 12 concernant les emprises au sol
- Envisager aux articles 10 des zones urbaines (UA et UB) une hauteur maximale plus grande (5m au lieu de 3m par exemple) pour permettre des toitures pouvant être tuilées.
- Aux articles 11 de ces zones, définir des pentes de toitures, permettre des vérandas..
- Aux articles 12 (hors transfert ci-dessus aux articles 9) ne pas prendre en compte le stationnement des vélos.
- Aux articles 13, expliciter les inconstructibilités.
- Aux articles 15 revoir la réglementation thermique si elle n'est pas justifiée dans le rapport de présentation.
- Réglementer les clôtures dans les zones agricoles et naturelles en évitant les barbelés au regard de la petite faune.

4.8.1.3.3 Sur les plans du PLU

- Compléter les plans de zonages (pièces 5a et 5b du dossier) :
- Indiquer le Nord
- Pour le plan du Bourg au 1/1000, Indiquer les noms des communes limitrophes.
- Reprendre les lisières des massifs boisés et les bandes désherbantes le long de la rivière.
- Reprendre le réseau hydrographique (au sud-ouest).
- Représenter les différents plans d'eau.
- Modifier les zonages selon les demandes formulées retenues après en particulier créer un sous zonage dans la zone N au secteur de « l'écoute s'il pleut » tel que le Maître d'ouvrage l'envisage de même que la DDT.
- Vérifier les problèmes de chevauchements (par exemple les lisières avec des emplacements réservés).
- Revoir une possibilité, pour les parcelles situées au sud du plateau, de leur affecte un zonage A, compatible avec le ruissellement, pour ne pas obérer toute possibilité de constructions (demandé par la Chambre d'agriculture inter départementale d'Ile de France).

4.8.1.3.4 Sur le PADD

D'une manière générale, Il convient de le compléter par tous les éléments développés dans les corrections ou ajouts demandés, pour ce qui le concerne. Développer davantage les questions relatives aux conditions d'intégration de l'ensemble des énergies renouvelables en fonction du statut des projets envisagés pour les constructions nouvelles ou les rénovations.

4.8.1.3.5 Sur les OAP

Il convient de les amender pour tenir compte des préconisations de l'architecte des ABF, bien qu'elles prévoient la construction de 6 logements (dont 1 social) à la demande de la DDT.

Même demande d'intégration de l'ensemble des énergies renouvelables en fonction du statut des projets envisagés pour les constructions nouvelles ou les rénovations.

4.8.1.3.6 Sur la Flore et la Faune

- Il convient de compléter le dossier par un paragraphe sur la faune et la flore qui n'est pas (ou trop peu) traité et que la DDT réclame à bon droit .
- De vérifier les risques allergisants éventuels procurés par certaines plantes figurant sur la liste des plantations préconisées. A noter que cette liste est par ailleurs remise en questions dans les observations formulées par M. PICARD Edouard Pierre.

4.8.1.4 Autres Corrections ou ajouts

- Réexamen du projet de PLU dans son ensemble, selon les engagements du Maître d'ouvrage.
- Ajouter en annexe le plan d'assainissement et le plan des servitudes.
- Mettre en annexes celui de l'assainissement existant avec le distingo collectif/non collectif..
- Faire apparaître la surface totale des emplacements réservés, localisés en zone A ou N.

4.8.2 modifications mineures

- Actualiser les chiffres sur la population.
- Retirer l'assertion sur les obligations en « secteur de développement à proximité des gares », puisqu'il n'y a pas de gare.
- Ajouter une représentation cartographique pour la trame verte et bleue.

4.9 Bilan de l'analyse et concertation

La réflexion préalable à l'élaboration du PLU s'est fondée sur :

- les enseignements du diagnostic, les enjeux et les souhaits des élus concernant le développement de leur territoire ;
- la prise en compte des normes supra communales ;
- les demandes des habitants exprimées au travers des concertations préalables, et au cours d'une réunion publique
- Cette concertation a-t-elle été suffisante ? le nombre de remarques recueillies (P.P.A) est effectivement important. Pourtant des efforts ont été déployés et des flyers ont été distribués en plus de la revue municipale.

A la suite des appréciations du Commissaire enquêteur :

- Les demandes des habitants, des PPA, et celles du commissaire enquêteur , lesquelles pour peu nombreuses qu'elles soient, méritent d'être prises en compte.
- J'observe que le Maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse au procès verbal de synthèse, a répondu clairement, et a pris conscience des compléments d'études à réaliser avec l'aide des services de l'Etat
- Dans l'ensemble les observations formulées traduisent la nécessité de tenir compte des spécificités forestières et agricoles de la commune.
- Comme déjà indiqué, l'enquête parallèle LEMA justifie le peu d'observations concernant le ruissellement qui reste un souci majeur pour la commune.

4.10 Appréciation sur le projet de PLU présenté

L'appréciation du projet peut être examinée sous 3 critères :

- L'équilibre du projet.
- La cohérence du projet.
- Le réalisme du projet

4.10.1 Equilibre du projet et diversité

- Il s'agit d'un projet sur la totalité d'une commune, dont les orientations diverses ont été précédemment décrites.
- L'ensemble se décline en un bourg central et, d'une part, des zones forestières au nord, et d'autre part des terres agricoles au sud.
- Les secteurs concernés ne compromettent pas pour autant l'équilibre général de la commune.
- L'évolution du logement social de la commune est proportionnel à sa population et reste compatible avec les possibilités offertes (comblement de dents creuses, création de 13 logements , dont un social.
- l'équilibre va dépendre de la bonne volonté qui devra être mise, mais déjà démontrée par le Maître d'ouvrage au regard de son mémoire en réponse sur le procès verbal de synthèse..

4.10.2 Cohérence du projet

- Le PADD définit des choix qui doivent être cohérents avec le PLU. Ils ont été décrits précédemment.
- Le partage bourg/espaces naturels/forêts/zones agricoles est cohérent avec la nature même de cette commune. Le projet de PLU ne les bouleverse pas fondamentalement
- La cohérence du projet est donc satisfaisante. 4.10.3 Réalisme du projet
- Les habitants et/ou exploitants, qui se sont manifestés tout au long de l'enquête, notamment lors des permanences, me sont apparus très attentifs au devenir de cette commune. Ils souhaitent vivre dans un contexte agréable, en profitant des avantages actuels et en visant des objectifs mesurés et réalistes.
- Les choix doivent donc coller au mieux aux attentes des habitants tant du bourg que des secteurs forestiers ou agricoles, dans le but de les associer au mieux au reste de la commune.
- L'augmentation de la population a été largement évoquée.
- Sans doute, tout ne sera pas réalisable immédiatement notamment en matière d'équipements contre le ruissellement, mais petit à petit, car il faut admettre qu'un PLU est essentiellement un outil de planification avec un horizon d'une quinzaine d'années.
- Il convient avant tout de pouvoir satisfaire les besoins essentiels et indispensables des habitants et autant que faire se pourrait dans la limite des contingences administratives (textes supra nationaux), ceux des exploitants des forêts, ou des activités touristiques.
A cet égard, hors le problème du ruissellement qui intéresse tous les habitants, ils sont particulièrement spécifiques :
 - A petite échelle , par exemple, pour les habitants de « l'écoute s'il pleut » qui souhaitent agrandir leurs logements,
 - A moyenne échelle, par exemple, pour tel propriétaire de château Souhaitant développer des activités hôtelières et touristiques,
 - A grande échelle pour les exploitants agricoles qui, pour développer leurs activités, et réaliser divers projets, et souhaitant à cet effet une nouvelle classification des espaces naturels boisés, leur permettant des constructions associées, nécessaires à leur exploitation.
- Décrits dans les observations formulées, ils ne m'ont aucunement apparus exagérés, surdimensionnés ou pharaoniques. Ils sont à rapprocher des choix de la municipalité au regard des espaces boisés, et des possibilités financières de la commune pour réaliser des moyens de défense au regard des contraintes liées au ruissellement (sans négliger , par exemple, l'entretien d'un patrimoine particulièrement coûteux).

4.10.3 Réalisme du projet

Le projet peut ou pourra être considéré comme réaliste s'il respecte l'engagement du Maître d'ouvrage qui s'est engagé à reprendre, réétudier, compléter, et d'une manière générale tenir compte de l'essentiel des remarques formulées, et rappelées dans ce chapitre.

Ainsi, si ce projet de PLU prend en compte les modifications et les reprises dans un réexamen d'ensemble envisagé par le maître d'ouvrage, de corrections apparues nécessaires, et si, dans la mesure du possible, il serait tenu compte de mes appréciations sur les diverses demandes des habitants ou exploitants, ce projet de PLU mis à l'enquête, qui par ailleurs n'est pas formellement contesté par les PPA, (à l'exception de la Chambre d'Agriculture), pourrait globalement devenir équilibré, cohérent et réaliste.

5. CONCLUSIONS MOTIVEES

du

COMMISSAIRE ENQUETEUR

5.1 Préambule

Le projet intéresse l'ensemble de la commune de Saint-Sulpice-de-Favières

A l'issue de l'enquête ayant duré 30 jours consécutifs du lundi 4 janvier 2015 au mardi 2 février 2014inclus, J'ai constaté :

Page **99** sur **104**

- Que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête,
- Que cette publicité a pu être vérifiée tant lors des permanences qu'aux jours correspondant à la durée de l'enquête,
- Que les publicités ont bien été faites dans deux publications de l'Essonne. 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans ces mêmes journaux dans les huit premiers jours de l'enquête,
- Qu'un Certificat d'affichage en date du 5 février 2016 est bien joint au dossier,
- Que le dossier relatif au projet a bien été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, en Mairie de Saint-Sulpice-de-Favières siège de l'enquête,
- Que le commissaire enquêteur a bien tenu ses 4 permanences en Mairie de Saint-Sulpice-de-Favières, aux jours et horaires prévus, et qu'elles ont bien permis de recevoir tous ceux qui l'ont souhaité, et de porter toutes les observations qu'ils ont voulu faire valoir, dans les registres mis à leur disposition, voire mis en œuvre par eux-mêmes,
- Que ces permanences se sont tenues sans aucun incident,
- Que certains éléments du dossier, étaient concis, mais à même de bien présenter le projet objet de l'enquête,
- Que tous les termes de l'arrêté du maître d'ouvrage ayant organisé l'enquête ont bien été respectés,
- Que le commissaire enquêteur n'a aucun incident à relater qui aurait pu perturber le bon déroulement de l'enquête,
- Que les avis reçus des personnes publiques associées figurant dans le dossier se traduisent en général par un avis favorable, assorti ou pas de remarques à prendre en compte,
- Que l'ensemble des remarques formulées par le public expriment des revendications qui ne semblent pas remettre en cause l'économie de ce projet.

5.2 Conclusions motivées du commissaire enquêteur

J'observe pour ce projet de PLU :

- Que d'une manière générale, il respecte les dispositions réglementaires du Code de l'Urbanisme, du Code de l'Environnement, et autres Codes comme le Code Forestier,

- Que les principales obligations au regard des différents textes en vigueur ont bien été respectées, y compris celles découlant de textes supra nationaux comme le SDRIF le SCoT et le SAGE ainsi que tous les textes récents,
- Que le Maître d'ouvrage s'est engagé à les revoir et compléter,
- Qu'il reste ouvert aux propositions concernant le développement touristique et divers projets,
- Qu'au regard du SDRIF, la commune de Saint-Sulpice-de-Favières doit Produire 12 logements environ, uniquement dans le Bourg, et au regard du SCoT, 20 logements neufs dont 1 social , soit 50 habitants supplémentaires à l'horizon 2035,
- Que l'équilibre économique et la densité globale du territoire ne sont pas altérés,
- Qu'au demeurant, fort peu d'observations ont concerné le ruissellement ; en tout cas pas à la hauteur de l'importance que revêt ce risque pour la commune ;il convient cependant d'observer que le problème est pris en compte par une autre enquête qui le concerne (Loi sur l'eau) ; ceci explique sans doute cela,
- Que la Chambre des Métiers ne fait part d'aucune remarque,
- Que la Chambre de Commerce et de l'Industrie Essonne, apprécie que la zone UA permette l'accueil d'activités compatibles avec l'habitat liées au domaine de l'artisanat et du commerce, avec le souci de mixité des fonctions,
- Que la commune limitrophe de Breux-Jouy émet un avis favorable sans observation,
- Que la commune n'est pas directement concernée par un site Natura 2000,
- Que la commune ne fait pas partie d'une zone sensible pour la qualité de l'air,
- Qu'elle est peu exposée au bruit (et peu par l'utilisation des engins agricoles et du voisinage de la RD 82),
- Qu'elle n'est pas impactée par un périmètre de protection de captage d'eau pour la consommation des habitants, qui est assurée par Véolia qui en assure la gestion,
- Que la commune se révèle, a priori, sans contraintes liées à l'archéologie,

- Qu'elle a réalisé un grand emplacement naturel proche pour le stationnement et que la CCI considère comme judicieux ; celui-ci se révèle suffisant notamment lors de manifestations liées à l'église (mariages, processions tenant compte que la commune participe de la route de Compostelle).
- Que le projet a bien pris en compte les recommandations de la Chambre d'Agriculture Inter départementale d'Ile de France, notamment en augmentant les EBC autour des constructions concernées par le ruissellement,
- Que le projet de PLU a bien pris en compte les recommandations concernant le développement numérique, notamment pour ce qui concerne la fibre optique dans le cadre du SDAN (Schéma Directeur d'Aménagement Numérique),
- Que l'ensemble des remarques formulées par le public expriment des revendications qui ne remettent pas en cause l'économie de ce projet,
- Que l'ensemble des appréciations que j'ai formulées sous chacun des avis, n'engendre pas d'incompatibilités ou difficultés de mise en œuvre,
- Qu'enfin **ce projet de PLU présente bien un intérêt public** et un atout pour que la commune de Saint-Sulpice-de-Favières puisse poursuivre un légitime développement,

Ainsi,

Je donne un AVIS FAVORABLE au Projet de PLU de Saint-Sulpice-de-Favières mais assorti des 2 recommandations et des 3 réserves suivantes :

RECOMMANDATIONS :

Les recommandations correspondent à des préconisations vivement souhaitées ;
Le commissaire enquêteur souhaite qu'elles soient prises en considération.

Recommandation n° 1

Que le Maître d'ouvrage et autorité organisatrice de l'enquête, Maire de la commune de Saint-Sulpice-de-Favières, tienne tous les engagements qu'il a pris, notamment lorsqu'il utilise à nombreuses reprises la formulation : « L'ensemble des réserves seront levées pour l'approbation du PLU, elles feront l'objet d'une réunion d'examen avec les services de l'Etat ».

Recommandation n° 2

Que soient tenus, particulièrement, les divers engagements pour rendre compatibles les Espaces Boisés Classés (ou pas) avec les bâtis existants et les installations nécessaires à une exploitation rationnelle de la forêt, en sorte de ne pas compromettre l'installation de jeunes exploitants agricoles, et que soient justifiés les zonages N , notamment celui du secteur « Charville » qui était en EBC au POS.

RESERVES :**Rappel :**

Quand les réserves ne sont pas levées par le Maître d'ouvrage le rapport est réputé défavorable

RESERVE N°1 : Affiner la mise en concordance du projet de PLU avec les textes supra nationaux.

RESERVE N°2 : Corriger les erreurs relevées sur les textes et sur les représentations cartographiques, et mettre à jour les représentations graphiques (ENS), les tableaux (servitudes), les statistiques (population) et les plans du PLU.

RESERVE N°3 : Que soient ajoutés dans les annexes le plan d'assainissement (selon article R.123-14 du Code de l'urbanisme) et le plan parcellaire du site inscrit de la Vallée de la Renarde.

Le Commissaire enquêteur,

**Fait et clos à Nogent sur Marne
le 8 avril 2016**

Jacky HAZAN