Département de l'Essonne
Commune de Saint-Cyr-Sous-Dourdan

Enquête publique sur le projet de Plan Local D'Urbanisme (PLU)

Arrêté du Maire n° 2018/N°11 en date du 23 avril 2018

Enquête ouverte du mardi 22 mai 2018 au samedi 23 juin 2018 soit pendant 33 jours consécutifs.

Rapport d'enquête & Conclusions et avis Du commissaire enquêteur

Juillet 2018

Pierre Yves NICOL commissaire enquêteur

SOMMAIRE

I PRÉAMBULE	3
I.1 Présentation de la commune	3
I.2 Rôle du commissaire enquêteur	3
II. PROCÉDURE DE L'ENQUÊTE	5
II.1 Objet de la révision du PLU	5
II.2 Cadre juridique de l'enquête	6
II.3 Place de l'enquête dans la procédure de révision du PLU	6
II.4 Déroulement de l'enquête	7
II.5 Composition du dossier d'enquête	9
II.6 Avis des PPA	10
III. OBSERVATIONS DU PUBLIC	14
III.1 Synthèse des observations	14
III.2 Observations d'ordre général	14
III. 3 Observations concernant le zonage	26
IV. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE SUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE	30

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

PIÈCES ANNEXES

I. PRÉAMBULE

I.1 PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

Saint-Cyr-sous-Dourdan se situe en région Ile-de-France, à l'Ouest du département de l'Essonne, dans la Région Naturelle du Hurepoix. Elle est limitrophe du département des Yvelines et s'étend sur la région naturelle du Hurepoix.

Cette commune fait partie de la Communauté de Communes du Dourdannais en Hurepoix.

Elle dépend des syndicats suivants :

- *SIBSO : Syndicat mixte du Bassin Supérieur de l'Orge*

Saint-Cyr-sous-Dourdan a choisi d'adhérer à deux compétences de ce syndicat : rivière et assainissement.

- *SICTOM du Hurepoix : Syndicat Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères*

- *Syndicat Intercommunal de Transport de la Région de Dourdan*

- *SIAEP : Syndicat Intercommunal pour l'Adduction d'Eau Potable de la Région d'Angervilliers*

Le territoire communal d'une superficie d'environ 989 hectares, contient plusieurs hameaux, et couvre une zone vallonnée et fortement boisée.

Avec une population de 1 006 habitants au recensement de 2013, la densité moyenne est d'environ 102 habitants au km² (à titre de comparaison, la densité est de 685,8 habitants au km² dans le département de l'Essonne).

Saint-Cyr-sous-Dourdan se trouve à 4 km au Nord de la ville de Dourdan- (et à 5.5 km de la gare du RER C), à 36 km d'Évry (préfecture) et à 50 km de Paris. Elle est située entre les franges extrêmes du milieu périurbain au Nord et celles des grands espaces agricoles au Sud. La commune n'est pas traversée par de grands axes de circulation, mais elle est située à 4 km de la sortie Dourdan de l'autoroute A10.

I.2 RÔLE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le présent rapport rend compte du travail du commissaire enquêteur, chargé de diligenter l'enquête relative à la révision du projet de PLU de la ville de Saint-Cyr-sous-Dourdan. Cette enquête a été ouverte à la Mairie de Saint-Cyr du mardi 22 mai 2018 au samedi 23 juin 2018 inclus, soit pendant 33 jours consécutifs.

Conformément au code de l'environnement, le commissaire enquêteur a été désigné sur la liste d'aptitude du département de l'Essonne, par décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles, le 13 avril 2018, à la demande de Madame le Maire de Saint-Cyr-Sous-Dourdan, autorité organisatrice de l'enquête.

Cette disposition législative et la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance totale du commissaire enquêteur, à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public ainsi que sa parfaite neutralité.

S'agissant des aptitudes exigées des commissaires enquêteurs, la loi n'en fait pas mention renvoyant à un décret l'établissement des listes d'aptitudes départementales aux fonctions de commissaire enquêteur. Le code de l'environnement n'est guère plus explicite, la compétence ne devant pas s'apprécier seulement au plan technique, mais aussi dans la connaissance des procédures administratives et dans celui du droit des enquêtes publiques ; d'autres critères s'imposent à l'évidence, à savoir l'éthique et l'objectivité dont doit faire preuve tout commissaire enquêteur.

Il n'est pas cependant nécessaire que le commissaire enquêteur soit un expert, et s'il l'est, il ne doit en aucun cas se comporter en expert ni en professionnel ès qualité. En effet l'expert est un auxiliaire de justice, dont le travail est strictement défini par les magistrats : celui d'un spécialiste objectif qui doit vérifier la conformité technique d'un acte ou d'une opération aux règles de l'art.

En fait, le commissaire enquêteur apparaît comme un collaborateur occasionnel du service public dont la mission a un triple objectif : apprécier l'acceptabilité sociale du projet soumis à l'enquête, considérer son impact sur la mise en valeur et la préservation de l'environnement, et apporter une aide à la décision.

Il lui est recommandé de peser, de manière objective le pour et le contre, puis de donner son avis motivé personnel, donc subjectif.

De même le commissaire enquêteur n'a pas à se comporter en juriste et il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent. Il n'est donc pas du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure suivie est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

Le commissaire enquêteur s'est efforcé de travailler dans le strict respect des textes rappelés ci-dessus fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier d'enquête, des observations relevées dans les registres « papier », des courriels recueillis par internet, des courriers postaux, des observations recueillies sur le registre dématérialisé, et du mémoire en réponse de Madame le Maire en date du 03/07/2018 adressé en réponse à la réunion de présentation de mon procès verbal de synthèse du 26/06/2018, le commissaire enquêteur a rendu in fine un avis personnel motivé en toute conscience et en toute indépendance.

II. PROCÉDURE DE L'ENQUÊTE

II.1 OBJET DE LA RÉVISION DU PLU

La Commune de Saint-Cyr-sous-Dourdan dispose d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 26 juin 1978, modifié le 9 janvier 1992 et révisé le 13 avril 2001. Le 9 avril 2014, le Conseil Municipal de la commune a décidé de prescrire la révision de son Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme.

Suite aux importantes évolutions législatives récentes, la révision de celui-ci s'avère indispensable :

- La loi **Grenelle II** du 12 juillet 2010 qui entre autre vise à une meilleure protection des zones humides et de la continuité écologique, (trames vertes et bleues), et renforce la réglementation thermique des bâtiments.
- La loi **ALUR** (Amélioration pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renforcé), publiée le 26 mars 2014, qui entre autres modifications supprime les COS et les surfaces minimum de terrains constructibles, et lutte contre l'étalement urbain.
La Loi ALUR organise la disparition programmée des POS, qui, s'ils n'ont pas été transformés en PLU, seront caducs au plus tard le 26 mars 2017. Dans un tel cas, le Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'applique. Le règlement du POS continue néanmoins d'être appliqué si une procédure d'adoption de PLU ou de PLUI est en cours, ce qui est le cas de la commune de Saint-Cyr-Sous-Dourdan.
- La loi Solidarité Renouvellement Urbain – **SRU** – du 13 décembre 2000, renforcée par la loi 2013-61 du 18 janvier 2013, (dite loi **Duflot**).
Il est à noter que n'étant pas soumise à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, St-Cyr-sous-Dourdan n'a à ce jour aucune obligation en matière de création de logement social.
- Le Schéma Directeur de la Région Parisienne – **SDRIF** – du 27 décembre 2013 qui impose entre autre une densification des espaces déjà urbanisés.
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique – **SRCE** – du 21 octobre 2013
- Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France – **PDUIF** – du 19 juin 2014
- Le Schéma Régional Climat Air Energie d'Ile de France – **SRCAE** – du 23 novembre 2012
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux – **SAGE** – de l'Orge-Yvette révisé le 04 juillet 2014.

Ainsi que la mise en application des choix stratégiques de la municipalité. A ce titre le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) constitue l'une des pièces essentielles du PLU. Il traduit le projet d'ensemble d'aménagement de la ville pour les 10 à 15 années à venir, ce faisant il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysages, de protection des espaces

naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le rapport de présentation développe les objectifs du PADD, et au préalable établit un diagnostic territorial et un état initial de l'environnement.

Le règlement est le document opposable aux tiers qui fixe avec le plan de zonage les règles d'urbanisme applicables à chaque parcelle.

II.2 CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE

Cette enquête est conduite en application des textes généraux régissant les enquêtes publiques, notamment:

- Titre V du code de l'urbanisme, notamment le chapitre 1^{er} contenu des plans d'urbanisme : Articles L151-1 et suivants ; et les articles L.153-19 ; R153-8 et suivants sur les enquêtes publiques concernant les Plans Locaux d'Urbanisme.
- Les articles L.123.1 à L.123.19 et R.123-1 et suivants du code de l'environnement, concernant les enquêtes publiques.

En outre elle est conduite en application de l'ensemble des textes cités dans l'arrêté du Maire du 23 avril 2018, prescrivant l'enquête publique.

II.3 PLACE DE L'ENQUÊTE DANS LA PROCÉDURE DE RÉVISION DU PLU

- Prescription de la révision du POS et de sa transformation en PLU, par délibération du Conseil Municipal du 9 avril 2014.
- Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme, suivant délibération du Conseil Municipal du 13 décembre 2017.
- Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), A.R du 22 janvier 2018.
- Réunion de la commission de la CDPENAF le 16/03/2018.
- A la demande de Madame le Maire de Saint-Cyr-Sous-Dourdan, désignation de Monsieur Pierre Yves NICOL en tant que commissaire enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles, décision n° E18000055/78 du 13 avril 2018.
- Ouverture de L'enquête publique par l'arrêté du Maire n° 2018/11 en date du 23 avril 2018.
- **Enquête publique du 22 mai 2018 au 23 juin 2018**
- **Remise du rapport avis et conclusion du commissaire enquêteur fin juillet 2018.**

- Levée des éventuelles réserves au projet de révision du PLU.
- Délibération du Conseil Municipal pour approbation du PLU.
- Transmission au Préfet de l'Essonne pour contrôle de légalité.

Extraits de l'article 123-15 du code de l'environnement :

- *Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête. Si ce délai ne peut être respecté, un délai supplémentaire peut être accordé à la demande du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête par l'autorité compétente pour organiser l'enquête, après avis du responsable du projet.*
- *Le rapport doit faire état des observations et propositions qui ont été produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage.*
- *Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics par voie dématérialisée sur le site internet de l'enquête publique et sur le lieu où ils peuvent être consultés sur support papier.*
- *L'autorité compétente pour prendre la décision peut organiser, en présence du maître d'ouvrage, une réunion publique afin de répondre aux éventuelles réserves, recommandations ou conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête. Elle est organisée dans un délai de deux mois après la clôture de l'enquête. Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête sont informés de la tenue d'une telle réunion.*

Extrait de l'article 123-16 du code de l'environnement :

- *Le juge administratif des référés, saisi d'une demande de suspension d'une décision prise après des conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, fait droit à cette demande si elle comporte un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de celle-ci.*
- *Tout projet d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public de coopération intercommunale ayant donné lieu à des conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête doit faire l'objet d'une délibération motivée réitérant la demande d'autorisation ou de déclaration d'utilité publique de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement de coopération concerné.*

II.4 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Publicité de l'enquête

L'arrêté n° 2018/N°11 en date du 23 avril 2018, prescrivant l'enquête publique relative au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU), a été affiché sur les 7 panneaux administratifs de la Mairie et sur le panneau lumineux du 22 mai 2018 au 23 juin 2018.

Le certificat d'affichage signé par Madame le Maire figure en annexe.

Annonces légales dans la presse :

- Le Parisien édition Essonne du 03/05/2018 et du 24/05/2018
- Le Républicain du 03/05/2018 et du 24/05/2018

L'intégralité du dossier a été mis en ligne le 22/05/2018.

Voir copies en annexe des annonces légales, ainsi que d'extrait du site internet de la commune. L'enquête publique a été précédée d'une réunion publique d'information le 4 novembre 2016 pour la présentation du PADD, d'une réunion publique le 15 mars 2017 pour présentation du PLU et de l'ouverture d'un cahier d'observations du public.

Réunion de présentation au commissaire enquêteur du dossier et de la commune

Réunion en Mairie le 13 avril 2018 en présence de Madame Geneviève COLOT, Maire de Saint-Cyr-Sous-Dourdan, Messieurs Gilbert LACLIE, Premier adjoint, et Jean-Pierre MOULIN adjoint à l'urbanisme. Détermination lors de cette réunion des dates d'enquête et de permanences du commissaire enquêteur.

J'ai profité de chaque venue à Saint-Cyr-sous-Dourdan, pour visiter le bourg et les différents hameaux de la commune.

Dates d'enquête publique

L'enquête était ouverte du mardi 22 mai 2018, 8h30 au samedi 23 juin 2018, 12h00 soit pendant 33 jours consécutifs.

Lieu de consultation

Le dossier de présentation du projet en version papier et/ou numérique ainsi qu'un registre d'enquête publique papier étaient disponibles à l'adresse suivante :

Mairie de Saint-Cyr-sous-Dourdan, 1 rue de Paris

Horaires d'ouverture :

- Du lundi au samedi de 9h00 à 12h00

Pendant la durée de l'enquête les observations du public pouvaient être consignées sur le registre d'enquête aux heures d'ouverture de la Mairie.

Dématérialisation de l'enquête

Pendant la durée de l'enquête, chacun pouvait prendre connaissance du dossier relatif à l'enquête publique en Mairie, ou sur le site internet de la mairie : www.saint-cyr-sous-dourdan.fr.

Le public pouvait également consigner ses observations par courrier électronique à l'adresse suivante : enquetepubliqueplusaintcyr2018@saint-cyr-sous-dourdan.fr, du mardi 22 mai 2018 à partir de 9h au samedi 23 juin 2018 jusqu'à 12h.

Dates des permanences :

Le commissaire enquêteur était présent en Mairie aux jours suivants afin de recueillir les observations, et apporter verbalement des renseignements et des précisions complémentaires sur le dossier mis en enquête publique. Permanences sans rendez-vous.

- Mardi 22 mai 2018 de 9h00 à 12h00
- Vendredi 1^{er} juin 2018 de 9h00 à 12h00
- Jeudi 14 juin de 15h00 à 17h00
- Samedi 23 juin de 9h00 à 12h00

Soit un total de 11 heures.

Procès verbal de synthèse :

Réunion en Mairie le 26 juin 2018 en présence de Madame Geneviève COLOT. Maire de Saint-Cyr-Sous-Dourdan, Messieurs Gilbert LACLIE, Premier adjoint, et Jean-Pierre MOULIN maire adjoint à l'urbanisme, pour la remise de mon procès verbal de synthèse, demande d'explications et échange de commentaires verbaux sur l'enquête publique.

Réponse de Mme le Maire à mon PV reçue par courriel le 9 juillet 2018.

II. 5 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

- Arrêté n° 2018/N°11 en date du 23 avril 2018, prescrivant l'enquête publique
- 0 sommaire
- 1 Rapport de présentation
- 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable, (PADD).
- 3 Opération d'Aménagement et de Programmation, (OAP)
- 4.1 Règlement des zones
- 4.2 Éléments du patrimoine à préserver
- 5.1 Zonage ensemble
- 5.2 Zonage centre bourg
- 6.1 Servitudes d'Utilité Publique pièces écrites
- 6.2 Servitudes d'Utilité Publique pièces graphiques.
- 7.1 Annexes sanitaires, pièces écrites
- 7.2 Assainissement documents graphiques eau et assainissement
- 8.1 Annexes diverses notice
- 8.2 Annexes diverses plan
- Délibération du 13 12 2017
- Modification N°1

- Registre « papier »
- Registre dématérialisé

Il est à noter que la modification N°1 datée du 13 avril 2018 ne porte que sur la réduction des bandes d'inconstructibilité de 20 mètres à 15 mètres de part et d'autre de la RD n°27 et leur maintien uniquement en zones urbaines et au classement en zone A – et non N - des parcelles et du hangar contiguës à l'OAP, à la demande de Madame la Sous-Préfète de l'arrondissement d'Etampes.

Cette modification a été intégrée au dossier dès le 22 mai 2018. Elle ne modifie pas l'économie du projet.

II 6 AVIS DES PPA

- **Préfecture de l'Essonne, Direction Départementale des Territoires**

SERVICE TERRITOIRE ET PROSPECTIVE.

BUREAU PLANIFICATION TERRITORIALE SUD

« L'avis de l'État sur le PLU de Saint-Cyr-Sous-Dourdan **ne saurait être favorable** sans la prise en compte des remarques relatives à la compatibilité du document avec le SDRIF les SAGE. Ainsi des évolutions du document sont nécessaires pour faire la complète démonstration du respect des exigences en matière de densification, d'extension urbaine, de prise en compte des espaces boisés protégés par le SDRIF, des continuités écologiques identifiées au SRCE, (Schéma Régional de Cohérence Ecologique), et de protection des zones humides. »

Le résumé de ces réserves est le suivant :

- « En l'absence d'un diagnostic et d'un plan de repérage des dents creuses, le potentiel de densification identifié par le PLU n'est pas démontré » L'effort de densification devra être compatible avec l'objectif du SDRIF (10% des espaces d'habitat et de la densité humaine). »
- Pour l'OAP : limiter à R+C les constructions, préserver les arbres remarquables, raccorder les liaisons routières à la trame viaire des quartiers alentours.
- Encadrer par une OAP la constructibilité de l'îlot en secteur UBa au pied de l'église.
- Veiller à la prise en compte des orientations du SRCE, maintenir les EBC au sein du plan de zonage.
- Protéger les boisements existants le long de la Remarde par l'application d'une protection type EBC.
- Zone A : Justifier la zone A*, centre équestre, ou supprimer le sous-zonage A*. Limiter la constructibilité des habitations à une surface de plancher et à une emprise au sol maximale. Idem en zone N.

- Les emplacements réservés gagneraient à être explicités. Redécoupage du périmètre de l'emplacement réservé n°3, (ER n°3), terrain de sport, à sa partie non boisée, pour la prise en compte de la continuité écologique et à la présence de la zone humide avérée. Les emplacements réservés doivent être justifiés, leur destination et contenus doivent être davantage détaillés (p 184 du Rapport de présentation).
- Pour les zones humides avérées (zone 2), il conviendrait d'assurer leur protection en les classant systématiquement en zone N ou A et en limitant dans le règlement les constructions, déblais, remblais, imperméabilisations et travaux de drainage.
- Le secteur de projet « Cœur de village » ne devrait être ouvert à l'urbanisation qu'après des expertises complémentaires par rapport à la zone humide de classe 3, (zone humide probable). Cette précision devra être apportée dans le document N°3 OAP, et dans le règlement de la zone 1AU.
- Traduire dans le règlement l'existence de zones inondables et d'expansion des crues. Justifier ces zonages dans le rapport de présentation et les traduire par des dispositions réglementaires pour l'ensemble des zones concernées (N, UA, UBb) en matière notamment d'occupation et d'utilisation autorisées pour les sols, (article2), ainsi que pour la perméabilité des clôtures (article 13).
- Prise en compte dans le règlement des zones et de l'OAP des remontées de nappes et des secteurs sensibles aux risques retrait et gonflement des sols argileux.
- Justifier les bandes non constructibles dans le rapport de présentation et les retranscrire au sein du règlement des zones concernées.

Remarques complémentaires :

- Rendre ce document d'urbanisme accessible en ligne conformément à l'ordonnance du 19 décembre 2013.
- Rapport de présentation :
- Il doit contenir le diagnostic détaillé du potentiel de densification tel qu'il est affiché.
- Les éventuelles levées d'EBC doivent être justifiées, notamment dans la partie sud-ouest de la commune.
- Règlement – OAP
- Prévoir dans le règlement la transcription de dispositifs favorisant le stationnement et l'installation de bornes rechargeables.
- Affiner la liste des espèces végétales qu'il est recommandé de planter.
- La section concernée par le classement en catégorie 5 de la RD 838 pour les nuisances sonores est bornée de zones A et N uniquement. Transcrire les exigences d'isolement acoustique dans ces deux zones.
- Zones UA et UB : Tenir compte dans l'article 11 de l'avis de l'architecte des bâtiments de France pour les toitures.
- Zone N : Préciser que les aménagements doivent être d'intérêt collectif. Ils doivent avoir un traitement paysager de qualité.

- Plan de zonage : Mettre en cohérence les secteurs classés EBC avec les lisières de protection suivant les directives du SDRIF.
- Les arrêtés liés aux différentes servitudes d'utilité publique doivent être annexés au PLU.

SERVICE ÉCONOMIQUE AGRICOLE

Pôle du foncier agricole

A l'unanimité la **CDPENAF** (Commission Départementale pour la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) émet un **avis favorable, avec les réserves suivantes** :

- Intégrer un plan de circulation des engins forestiers et agricoles
 - Assouplir les règles d'implantation des nouveaux bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole qui ne peuvent être autorisés que lorsqu'ils sont situés à moins de 50 mètres des bâtiments existants. Elle recommande d'assouplir cette règle afin de permettre des projets agricoles futurs (maraîchage, bâtiments d'élevage qui nécessiteraient un éloignement de 100 mètre par rapport au tiers pour respecter le Règlement sanitaire départemental de l'Essonne.
 - Classement d'un ancien hangar agricole et des parcelles adjacentes en zone A.
 - « La commission souhaite que chaque consommation d'espaces agricoles (qualité du projet, densité...) soit justifiée, et s'interroge sur les densités affichées dans le bourg et dans l'OAP « Cœur de village » qui consomme des terres agricoles. Cependant sur ce secteur en particulier, elle conseille de prendre en compte les contraintes particulières liées aux problèmes de l'eau et des sols.»
 - Encadrer les possibilités d'extension en zone A et N. Justifier notamment L'ER n°1, extension du cimetière qui empiète sur un EBC, et l'ER n°3, Terrain de sport ; Pour ce dernier voir la continuité écologique le long de la Remarde.
 - Encadrer les possibilités d'extension des habitations en zones A et N.
-
- **Commission Locale de l'Eau (CLE), Orge Yvette**

La Commission Locale de l'Eau émet un **avis favorable** sur le projet de PLU **sous réserve** de la prise en compte des remarques résumées ci-dessous :

- Précisions concernant le rapport de présentation. Faire référence aux cartes réglementaires du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux), sur les zones humides.
- Dans le PADD, faire figurer la préservation des zones humides.
- S'assurer que la gestion des eaux pluviales de l'OAP réponde aux exigences du SAGE en matière d'infiltration à la parcelle et de débit de fuite à respecter.
- Idem pour la partie règlement écrit du PLU.
- Faire figurer les zones humides dans la partie règlement graphique du PLU.

- **Agence Régionale de Santé**

Avis favorable en tenant compte des éléments mentionnés dans cet avis concernant l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine, les installations industrielles et la pollution des sols, la qualité de l'air, les plantations non allergisantes, la lutte contre le bruit.

- **Chambre de Commerce et de l'Industrie (CCI) de l'Essonne**

Faire référence à la nouvelle édition version 2017 de la carte économique de l'Essonne dans le rapport de présentation. **Avis favorable.**

- **Service Départemental d'Incendie et de Secours**

Rajouter les obligations en matière de défenses extérieures contre l'incendie (DECI).

- **GRDF**

Apporter quelques précisions dans le rapport de présentation concernant la méthanisation et le potentiel d'énergies renouvelables sur la commune.

- **Communauté de commune du Dourdannais en Hurepoix**

Avis favorable

- **Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoire**

Aucune remarque particulière à formuler.

II.7 AVIS DES PPA ARRIVÉS HORS DÉLAIS

- **Chambre d'Agriculture de la Région Ile de France**

Arrivé le 28/04/2018

- Reclassement de la zone A* en A
- En zone A à la place de la règle des 50 m d'un bâtiment d'exploitation existant mettre : « *Toutes constructions, installations et aménagements à condition d'être directement liés et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole et situés privilégiement en continuité du bâti existant .* »
- Manque un schéma des circulations agricoles dans le PLU.

- Autorisation des constructions nécessaires à l'activité agricole, à l'intérieur de la marge des 50 mètres en limite des EBC.
- Classement en zone A d'un hangar agricole.

Il est à noter que ces prescriptions de la Chambre d'Agriculture reprennent celles de la CDPENAF.

- **Conseil Départemental de l'Essonne**

Arrivé le 21/06/2018

- Actualisation des données concernant les routes départementales traversant la commune ; conseil concernant la biodiversité, le patrimoine naturel et les continuités écologiques, compléter le PLU par l'étude d'inventaire écologique des milieux humides en cours faite par le SAGE.

III. OBSERVATIONS DU PUBLIC

III.1 SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

Il y a eu au total 20 observations dont 7 manuscrites avec ou sans documents joints, 6 courriers ou documents joints à ces observations, et 7 observations dématérialisées dont une copie a été jointe et agrafée à l'unique registre papier. Ces observations émanent d'habitants de Saint-Cyr ou de propriétaires de parcelles sur la commune.

Sur ces 20 observations, 8 portent sur des remarques générales sur le projet de PLU, et 12 observations proviennent de propriétaires ou leurs ayants droit concernant le zonage, et qui demandent le classement de leurs parcelles en zone urbaine.

III.2 OBSERVATIONS D'ORDRE GÉNÉRAL

Groupe des élus « Agir Ensemble Pour Saint Cyr » (AEPSC) :

Le projet de PLU arrêté par le conseil municipal du 13 décembre 2017 semble équilibré pour les quinze prochaines années (...), mais en fait il accentue certains déséquilibres. L'AEPSC en fait la démonstration dans son argumentaire et en tire les conclusions suivantes :

En termes de démographie

Si la croissance raisonnée annoncée de la population semble réaliste, en revanche, celle de la croissance équilibrée est discutable.

« La tendance démographique est au vieillissement de la population (...). Le projet d'urbanisation inscrit dans le PLU avec création du village séniors prévoit la création de 40 logements pour les + 50 ans ; Cet aménagement va renforcer la classe d'âge des + 45 ans et donc accentuer le déséquilibre de la pyramide des âges. »

En termes de typologie de l'habitat

« Le nombre et la typologie des logements proposés sur la commune ne suffisent pas à répondre à une démarche locale de la part des jeunes décohabitants recherchant plutôt des logements locatifs ou en accession adaptés à leurs besoins (en terme de taille de logements) ou à leur ressource. Il y a donc inadéquation entre l'offre et la demande de logements »

En termes de mixité sociale

« Le soutien au logement locatif n'évoque que les loyers au prix du marché alors que les jeunes décohabitants, notamment, sont à la recherche de logements adaptés à leurs ressources. Ils sont concernés au premier chef par les logements locatifs compris dans une fourchette de prix beaucoup plus larges allant des prix du marché à des prix inférieurs à celui du marché (loyers intermédiaires, logement social etc.).

Même si la commune n'a pas l'obligation de créer des logements sociaux aujourd'hui, à court terme, la situation peut évoluer avec la fusion des intercommunalités. Une réflexion anticipée peut permettre d'éviter de subir une situation non voulue.

De plus, l'offre de logements envisagée semble largement insuffisante en terme de diversité, de type, de statut, de mode d'accès et de prix, pour permettre de fluidifier le parcours résidentiel et tendre vers une plus grande mixité sociale. »

« Enfin l'implantation du village séniors sur un terrain soumis aux aléas de retrait/gonflement des argiles, avec risques d'aléas forts, va induire un coût supplémentaire (...) et donc cibler de futurs habitants plus aisés. »

Réponse de Mme le Maire : Dans l'OAP, il est prévu 12 logements destinés à une population jeune. Les futurs seniors de l'OAP participeront à la vie du village dans la mesure où ils sont présents toute la semaine, alors que les actifs sont absents du village.

L'aménageur sera contraint d'effectuer une étude de sol. Tout le versant déjà bâti est soumis aux mêmes aléas.

En termes d'environnement

« L'ouverture de terres à l'urbanisation pour une cinquantaine de logements va entraîner l'artificialisation des sols sur une superficie de 3.6 ha, sur un terrain en pente, sujet à un aléa fort de retrait/gonflement des argiles(...) l'augmentation des précipitations intenses va entraîner un fort ruissellement des eaux de pluie sur le sol imperméabilisé et augmenter les risques d'inondation en aval des parcelles bâties, malgré les aménagements qui sont prévus à cet effet.

Réponse du commissaire enquêteur : Les observations du groupe AEPSC en termes de démographie, de typologie de l'habitat, et de mixité sociale qui s'opposent aux choix et aux objectifs de la majorité municipale font appel à des arguments pertinents. Cependant l'option municipale – qui ne s'oppose pas aux lois et règlements en vigueur – comme celle défendue par l'opposition, sont de l'ordre d'un débat politique. Dans ses conclusions et avis motivé le commissaire enquêteur peut prendre partie, s'engager et donner son avis personnel sur l'ensemble du projet, plan ou programme objet de l'enquête.

L'ouverture à l'urbanisation est-elle nécessaire ?

L'AEPSC propose une densification ajoutée à celle du PLU car elle estime que le potentiel de 90 logements que la commune estime nécessaires pour maintenir le niveau démographique actuel et prévoir l'accueil de nouveaux ménages dans une perspective de hausse de la population de 1% par an ne pourra pas aboutir en raison de la non volonté de propriétaires de diviser leurs terrains ou en raison de projets irréalisables. Elle propose, cartes à l'appui, d'augmenter le potentiel de construction en densification ajoutée à celle du PLU suivante :

Le Bourg (PLU 15 logements), au moins 12 logements en +

Bandeville, Maisons Hautes, Sceaux-maréchaux (PLU 15 logements), 15 logements en +

Foisnard (PLU 10 logements), 15 logements en +

Levimpont, (20 logements), près de 10 logements en +

Les loges (PLU 20 logements), 3 à 5 logements en plus

Le Pont rué (PLU 10 logements), 15 logements en +

Total : potentiel de 90 logements dans le projet de PLU ramené à 45 estimés réalisables. Entre 70 et 77 logements identifiés en plus par l'AEPSC.

« Il semble (pour l'AEPSC) tout à fait possible de créer au moins 90 logements dans le tissu urbain actuel à l'Horizon 2030. »

L'ouverture de nouveaux terrains à l'urbanisation n'a alors plus de fondements.

En fait, le plan de densification de la commune semble dimensionné afin de permettre l'ouverture de nouveaux terrains à la construction et justifier la création du village seniors ».

Réponse du commissaire enquêteur : Saint-Cyr est un village à l'écart des services et des transports, la pression foncière y est donc moins forte que dans les centres urbains. Il est difficile d'estimer la volonté des propriétaires à diviser leur parcelle pour la lotir. L'hypothèse de densification de l'AEPSC présente des opportunités mais aussi des impossibilités (secteur des 50 mètres d'un EBC, absence de desserte, implantation en zone A ou N), et leur projection de 70 à 77 logements potentiels doit être revue à la baisse.

La DDT note dans ses observations : « En l'absence d'un diagnostic et d'un plan de repérage des dents creuses, le potentiel de densification identifié par le PLU n'est pas démontré » L'effort de densification devra être compatible avec l'objectif du SDRIF (10% des espaces d'habitat et de la densité humaine). »

L'OAP doit permettre la réalisation de 52 logements (quel que soit le jugement porté sur le type de logements), soit réaliser l'objectif de développement communal pour les 8 prochaines années.

Promouvoir les démarches environnementales et durables

Les leviers pour inciter aux économies d'énergies voire aller au delà des obligations légales en terme de performances énergétiques sont insuffisamment développés pour inscrire des objectifs de transition écologique à l'échelle de la commune.

Connaître afin de préserver la biodiversité

Répondre à l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) « Atlas de la Biodiversité Communale » lancé par l'Agence Française pour la Biodiversité (AFB)

Protéger les espaces naturels et agricoles

Etudier et envisager une protection renforcée des terres agricoles et des espaces naturels (dispositifs ZAP, Zones Agricoles Protégées, PPEANP, (Périmètres de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains).

Réponse du commissaire enquêteur : Les objectifs d'aller au-delà des obligations légales en termes de performance énergétique, implique une instruction des permis de construire et un suivi qui vont au-delà des capacités administratives d'une petite commune. De plus le renchérissement du coût de la construction serait discriminatoire.

Pour la connaissance de la biodiversité, il est à noter que le document n° 8.1, Annexes diverses, situe les trames vertes et bleues, recense les zones humides et les Espaces Naturels Sensibles sur la commune, ainsi que les ZNIEFF, (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique), présentes sur la commune : de la forêt de Dourdan, du bois

d'Angervilliers, et de la Vallée de l'Orge et de ses affluents de Dourdan à Arpajon, avec l'inventaire des espèces faunistiques et floristiques présentes sur ces sites.

Les objectifs de protection renforcée des espaces agricoles par une ZAP ou le dispositif de PPEAN, (dispositif conçu pour les zones périurbaines), pourrait être pour une question d'échelle, du ressort de l'intercommunalité. Il est à noter que La Chambre d'Agriculture dans son avis ne mentionne pas ces dispositifs.

Mme Nathalie VIALLO

Activités agricoles

Suivant le règlement :

- Constructions possibles qu'à moins de 50 mètres d'un bâtiment d'exploitation,
- La zone de protection des lisières de massifs boisés empêche toutes édifications de bâtiments d'exploitation,
- Ces équipements sont interdits en zones UA et UB,
- Interdiction de construire un bâtiment à usage d'habitation en zone agricole,
- L'extension de l'habitation en zone agricole ne peut excéder 10% de l'emprise au sol de la construction existante,
- Impossibilité d'ouvrir un camping à la ferme,
- Impossibilité de reconquête des espaces agricoles qui se sont boisés du fait de leur non mise en culture.

Mme Nathalie VIALLO souhaite un assouplissement de ces règles.

Réponse du commissaire enquêteur : Ces observations rejoignent l'avis de la CDEPENAF et de la chambre d'agriculture au projet de PLU. Elles demandent également un assouplissement de ces différentes règles, et cela fera l'objet de recommandations ou de réserves dans mon avis et conclusions.

Urbanisation

Qu'est ce qui a motivé les règles suivantes ?

- Emprise au sol de 50% en zone UA
- Emprise au sol de 30% en zone UBa
- Emprise au sol de 20% en zone UBb
- Emprise au sol de 40% en zone 1AU

« Le potentiel de densification semble pourtant supérieur en zones UBa et UBb qu'en zone UA qui correspond au bâti ancien des hameaux. L'emprise au sol pour ces deux premières zones ne peut-elle pas être au moins identique à celle de la zone UA ? »

Réponse du commissaire enquêteur : Cette observation est également formulée par la DDT qui demande des évolutions du document nécessaires pour faire la complète démonstration du respect des exigences en matière de densification.

Energies renouvelables

Le potentiel d'énergies renouvelables identifié dans le rapport de PLU est peu valorisé alors que plusieurs sources d'énergie peuvent être mobilisées.

- Potentiel modéré mais non négligeable pour le solaire
- Très fort potentiel pour la géothermie
- « Bois-énergie : un fort potentiel sur la commune en raison d'une superficie importante en massifs boisés mais celui-ci peut être difficile à mobiliser en raison d'un grand nombre d'Espaces Boisés Classés. »

Réponse du commissaire enquêteur : L'exploitation géothermique pourrait éventuellement faire l'objet d'études ultérieures. Le ratio entre le coût d'investissement et le nombre de logements ou les surfaces de bâtiments raccordables, montre cependant que ces équipements sont surtout rentables dans des zones d'urbanisation dense comme le grand ensemble de Grigny ou le campus de Paris-Saclay.

Les dispositions qui sont applicables aux espaces boisés classés, en matière de coupe sont fixées à la fois par le code forestier et par le code de l'urbanisme. Elles sont soumises à autorisation.

Classement

Classement en EBC des parcelles 44, 45, 50 et 659 situées à proximité de la route Le Val-Saint-Germain/Angervillers alors que ce sont des parcelles non boisées.

Réponse du commissaire enquêteur : La décision de classement n'est pas subordonnée à l'existence préalable d'un boisement, puisque 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, attenants 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'alignements.

Ferme des Tourelles

« Propriété communale depuis quelques années, il aurait été intéressant d'avoir un projet développé dans le PLU puisque ce bâtiment semble être structurant pour le développement de la commune. »

Réponse du commissaire enquêteur : Les projets de restauration et d'occupation de la ferme des Tourelles n'entrent pas dans le cadre d'un règlement de PLU.

Mme Catherine IZAR

Réunions d'information insuffisantes

« Quel projet est proposé aux habitants pour dynamiser Saint Cyr et freiner le vieillissement de la population ? la réponse de la mairie est l'implantation au cœur du bourg d'un village seniors clos de 40 pavillons individuels sur 3.6 hectares (...) l'implantation d'un tel programme ne pourra garantir le lien et la mixité sociale et générationnelle de ses habitants, quand il n'est jamais question de l'école et de la place des jeunes générations. L'avenir raisonnable et pérenne d'un village ne peut tenir sur un projet où un ensemble de constructions fermées à l'intérieur d'une enceinte est implanté au cœur du bourg. Mon avis, c'est qu'un cœur de village idéal est représenté par une belle place, des commerces des activités et services où les habitants aiment à se retrouver. Ici il est promis une enceinte de 3.6 hectares. »

Pour ce projet d'infrastructure, aucun plan ni image...

Réponse du commissaire enquêteur : Il y a eu deux réunions d'information, une sur le PADD, l'autre sur le PLU.

Les OAP peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement – ce qui est le cas ici – cependant ces schémas sont différents des plans de composition que peuvent produire des architectes ou des urbanistes lorsque les projets d'aménagement ou d'organisation d'un quartier sont avancés en terme de composition (esquisse), ou des plans masse côtés que l'on peut trouver dans les dossiers de consultation des entreprises.

A l'heure où les centres-villes se désertifient et leurs commerces disparaissent il est illusoire de vouloir recréer un cœur de village idéal, tels qu'ils existent encore dans les villages qui s'animent pendant la saison touristique. Une démarche municipale pour faire (re)vivre Saint-Cyr doit être pragmatique et plus modeste.

La rue de Bandeville privilégiée pour l'accès de cette zone (OAP), est déjà saturée et sera plus dégradée et saturée pour les enfants et leur famille.

Dans les faits les personnes âgées encore valides (de St Cyr), ne souhaitant pas quitter leurs habitations, si ce n'est pour se rapprocher des services d'un centre ville ou de leurs enfants.

« La station d'épuration destinée aux communes de St Cyr et St Germain dispose selon le rapport d'une capacité de 3000 habitants ? A ce jour, le nombre d'habitants des deux communes avoisine les 2600 ha. Il reste donc une marge de 400 ha pour les deux villages, ce qui pourrait paraître faible en termes de sécurité et d'hygiène »

Problème d'augmentation du rejet d'eaux pluviales

Il n'a pas été possible d'envisager d'autres modèles urbains pour notre village lors des deux réunions, celui arrêté par Mme le maire étant définitivement figé.

« Mon espoir est que ce projet soit abandonné au profit d'un modèle construit avec l'ensemble de la population, et je serais présente avec les Saint-Cyriens pour participer à cette réflexion ».

Réponse de Mme le maire : Dans l'OAP, il est prévu 12 logements destinés à une population jeune. Les futurs seniors de l'OAP participeront à la vie du village dans la mesure où ils sont présents toute la semaine, alors que les actifs sont absents du village.

Réponse du commissaire enquêteur : Les observations de Mme IZAR en termes de démographie, de typologie de l'habitat, et de mixité sociale qui s'opposent aux choix et aux objectifs de la majorité municipale font appel à certains arguments pertinents. Cependant l'option municipale – qui ne s'oppose pas aux lois et règlements en vigueur – comme celle que défend Mme IZAR, sont de l'ordre d'un débat politique. Dans ses conclusions et avis motivés le commissaire enquêteur peut prendre partie, s'engager et donner son avis personnel sur l'ensemble du projet, plan ou programme objet de l'enquête.

Les riverains de la rue des Prés, du chemin du Moulin Bleu, et de la rue de levimont (15 signatures)

Carte stratégique du bruit

Il n'est fait aucune mention dans le rapport de présentation des nuisances sonores générées par le trafic aérien alors que notre commune est de plus en plus impactée par les trajectoires des vols commerciaux.

Réponse du commissaire enquêteur : Des Plans d'Exposition aux bruits existent pour les zones à proximité des plates-formes aéroportuaires. Les municipalités proches de l'aéroport d'Orly ont obtenu une amélioration des règles de survol de leurs communes. Ici nous sommes relativement éloignés des trajectoires aériennes des aéronefs à basse altitude.

Article 12 des zones UA et UB

Les règles de stationnement ne sont pas clairement établies pour les locaux d'activité.

Réponse de Mme le Maire : Ce point sera corrigé dans notre règlement.

Réponse du commissaire enquêteur : L'article 12 sera modifié pour les activités soit :

- Au moins 1 place non couverte par tranche de surface de plancher de 30 m² pour les activités à usage de bureau.

- Au moins 2 places non couvertes par tranche de surface de plancher de 30 m² pour les activités à usage commercial.

Rapport de présentation/Chapitre 4.1

Quelles sont les mesures incitatives proposées par la commune dans le cadre de la restauration de logements anciens ?

Réponse du commissaire enquêteur : L'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), peut accompagner les élus ou responsables d'un service habitat dans la définition et la mise en œuvre de ses projets d'amélioration de l'habitat privé et de lutte contre l'habitat indigne. Compte tenu de la taille de la commune cette mission pourrait plutôt être confiée à la Communauté de Communes . Vous pouvez également solliciter une aide de l'Anah de façon individuelle.

M Philippe GOUTIER

« Dans le cadre de la lutte contre le bruit je souhaite une interdiction d'une présence de coqs sur la commune. »

Réponse du commissaire enquêteur : Cette mesure ne dépend pas du règlement du PLU. Je la transmets à Mme Le Maire.

Mme Marguerite BOURGE

Mme BOURGE souhaite maintenir à St Cyr son caractère rural.

Elle signale la présence de cavités dangereuses pour d'éventuelles constructions sur le flanc nord de la Remarde, (sous la Mairie, dans le « Vieux cimetière », et la même strate géologique en direction de Levimpont).

Réponse de Mme le Maire : L'aménageur sera contraint d'effectuer une étude de sol. Tout le versant déjà bâti est soumis aux mêmes aléas.

Réponse du commissaire enquêteur : L'ensemble des coteaux de la Remarde et de l'Orge appartiennent à la même strate géologique. Diverses solutions techniques de fondations spéciales après études de sol peuvent être mises en œuvre. Il est à noter que l'ensemble des coteaux de la Remarde sont sujets aux aléas de retrait-gonflement des argiles.

M julien RIEHL

Logement

« Le nombre et la typologie des logements proposés ne suffisent pas à une demande locale de la part des jeunes décohabitants recherchant plutôt des logements locatifs ou en

accession adaptés à leurs besoins (en termes de taille de logements), ou à leurs ressources. Le rythme de construction neuve est relativement faible. »

Réponse du commissaire enquêteur : Le projet D'OAP ne prévoit pas la construction de logements sociaux. Dans ses conclusions et avis motivé le commissaire enquêteur peut prendre partie, s'engager et donner son avis personnel sur l'ensemble du projet, plan ou programme objet de l'enquête, notamment sur ce point.

L'école comme facteur d'attractivité

« L'étude s'appuie sur des chiffres de 2013. Depuis notre arrivée en 2014 nous avons déjà fait face à la fermeture d'une classe créant ainsi un seul établissement scolaire l'école Cécile Aubry. La maternelle des Ormes n'est plus » Crainte de fermeture d'une autre classe.

Réponse du commissaire enquêteur : Mme le Maire m'a assuré lors de la remise de mon Procès Verbal de Synthèse qu'il n'y avait pas de fermeture de classe envisagée.

Réseau de transport

Impossibilité de pouvoir transporter les enfants entre St Cyr et le centre de loisirs de Dourdan

Réponse du commissaire enquêteur : Je transmets cette information à Mme le Maire

M et Mme Alexandre et Galina GORBATCHEV

Suggèrent un ensemble d'amendements au règlement du PLU :

Proposition 1

La loi « Urbanisme et habitat » permet à la commune de fixer une taille minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone. Il semblerait donc pertinent de fixer une superficie minimale de terrains constructibles, (article 3, adaptation mineure de certaines règles).

Réponse du commissaire enquêteur : La loi ALUR du 24 mars 2014 a abrogé la caractéristique des terrains. Je ne connais pas de communes qui aient dérogé à la loi. En revanche les règlements de certains PLU peuvent rendre des fonds de parcelles inconstructibles pour maintenir des espaces verts sur la commune, ou recenser les arbres remarquables pour conserver l'intérêt paysager de la zone. Dans ce projet de PLU de Saint-Cyr, d'une part les règles d'emprise au sol par unité foncière sont assez contraignantes et d'autre part d'importantes surfaces de zones naturelles (N) sont préservées. Donc, compte

tenu de l'obligation de densifier les zones urbaines, il n'y aurait pas lieu d'ajouter cette contrainte supplémentaire.

Proposition 2

Compléter l'article 3 du PLU, adaptation mineure, par un texte faisant référence aux articles L.152-4, L.152-5, et L.152-6 du code de l'urbanisme et tolérance de 10% par rapport à la règle en vigueur.

Réponse du commissaire enquêteur : Le complément de l'article 3 du PLU par la référence aux articles susnommés pourrait aider le pétitionnaire à formuler sa demande de permis.

Proposition 3

Il semblerait pertinent de rajouter dans l'article UB-3 le texte suivant :

Il est interdit la construction individuelle de pavillons en chapelet, le long des voies existantes, sans recul suffisant pour pouvoir ensuite rééquilibrer la voirie.

Proposition 4

Dans l'article UB-3 rajouter un descriptif précis des voiries à créer.

Proposition 6

L'éclairage extérieur des voies publiques est indispensable.

Réponse du commissaire enquêteur aux propositions 3,4, et 6 : Je n'ai pas trouvé de définition de « pavillon en chapelet ». Les règles d'implantation des constructions sont clairement définies dans les articles du règlement et sont globalement similaires à celles qui figurent couramment dans les règlements des PLU des autres communes.

Les voiries à créer doivent correspondre à des critères précis, éclairage inclus, si elles ont vocation à être incorporées dans le domaine public, (cela fait partie de l'instruction des permis de lotir). Si elles restent dans le domaine privé de leurs propriétaires elles n'ont pas à répondre à des normes particulières - si ce n'est de gabarit - et la collecte des déchets se fait à l'entrée de la voie. Le service public de ramassage n'a pas obligation à y pénétrer.

Proposition 5

Réglementer la taille des haies dans le règlement du PLU

Réponse du commissaire enquêteur : Les haies végétales ne doivent pas empiéter sur le domaine public. Une mise en demeure ou le dressage d'un PV peuvent être prononcés dans le cadre des pouvoirs de police du Maire, mais cette mesure n'a pas à être précisée dans un règlement d'urbanisme.

Proposition 7

L'article UB-7 du PLU prévoit des distances dérogatoires en plus et en moins par rapport au règlement national d'urbanisme

Proposition 8

Il semblerait préférable que le niveau naturel du terrain soit fixé dans le permis de construire afin d'éviter sa surélévation au moment du terrassement et de l'excavation du sous-sol.

Proposition 9

Il paraît souhaitable de rajouter dans l'article UB-11 le texte suivant : « Il ne peut être dérogé aux règles et servitudes définies par un PLU à l'exception des dérogations de Règlement National d'Urbanisme prescrites par le Code de l'Urbanisme.

Réponse du commissaire enquêteur aux propositions 7, 8, et 9 : Les articles du règlement sont suffisamment définis. Ce règlement est similaire à celui des règlements de la plupart des communes .Il n'a pas besoin d'être complété.

8.1 Annexes diverses

Paragraphe n°10 « Accueil des gens du voyage » présenté dans le sommaire est absent dans le document 8 1 Annexes Diverses (Pièces Ecrites).

Réponse de Mme le Maire : L'annexe N°10 sera rectifiée.

Réponse du commissaire enquêteur : Concernant les Gens du voyage la CCDH (Communauté de Communes du Dourdannais en Hurepoix), a rempli les objectifs du schéma départemental. La transformation de l'aire de passage en aire d'accueil est à l'étude. Ces points seront renseignés dans l'annexe 10.

Suggestion sur les cartes et les plans du PLU

M et Mme GORBATCHEV observent que les parcelles 468 et 469 au Jubilé forment la parcelle Unique N° 458 sur la matrice cadastrale.

Réponse de Mme le Maire : En ce qui concerne la matrice cadastrale, cela dépend uniquement du service des Impôts Fonciers et la commune n'intervient pas dans cette rédaction

Réponse du commissaire enquêteur : Pas de remarques particulières.

III.3 OBSERVATIONS CONCERNANT LE ZONAGE

M ET Mme Jean BÉTENCOURT

Demandent de rendre constructible leur parcelle cadastrée section C 534.

Réponse de Mme le Maire : La loi ALUR ne nous permet pas d'étendre les zones constructibles et certaines de ces parcelles ne sont pas desservies par les réseaux ou par des voies d'accès.

Réponse du commissaire enquêteur : Cette parcelle est déjà inconstructible dans le POS en vigueur.

M Jacky FOURNAISEAU, Mme Yvonne DRYKA épouse FONSECA, Mme Mauricette FOURNAISEAU épouse PETIT, et M DAUVILLIER

« Nous sommes propriétaires indivis DAUVILLIER :FOURNAISEAU et DRYKA de parcelle A145, A453 et A451 ainsi que celle section C456 propriétaires indivis et FOURNAISEAU/CHARBONNEAU aux « Maisons hautes ».

Une partie de ces parcelles classées constructibles deviendraient non constructibles avec la révision du PLU.

Ces terrains en friche, bien situés avec accès d'une part, sur la voie d'accès avec Bandeville et d'autre part, sur une voie privative, autrefois au châtelain mais desservant plusieurs pavillons, pourraient accueillir au plus , 4 ou 5 pavillons, mais sûrement pas un lotissement.

Ces pavillons auraient une vue sur le mur du Château qui a perdu une bonne partie de ses arbres lors de la dernière grande tempête de 1999. »

Nous souhaitons le reclassement de ces terrains en zone constructible.

Réponse de Mme le Maire : La zone NA1 était une zone d'urbanisation future constructible après révision du POS. Les zones EBC concernent des parties boisées existantes ou à créer.

L'ambiguïté sur les parcelles 145 et 451 sera rectifiée.

Réponse du commissaire enquêteur : Le parc du château est toujours considéré comme un espace boisé classé. La décision de classement n'est pas subordonnée à l'existence préalable d'un boisement, puisque la loi prévoit la possibilité de classer des terrains destinés à la création d'un boisement. De plus, depuis la réforme opérée par la « loi paysage » du 8 janvier 1993, la protection peut concerner un arbre isolé. Le SDRIDF impose une bande d'inconstructibilité de 50 mètres en lisière des EBC, La partie construite des parcelles 145 et 451 a été exclue de la bande des 50 mètres, en tant que « site urbain constitué ». Elle aurait dû être incluse dans la bande des 50 mètres si elle n'avait pas déjà été bâtie. La zone NA1 qui

imposait un plan d'ensemble pour rendre la zone constructible est supprimée dans le projet de PLU. Les parcelles 451, 453, 456 se situant dans la bande des 50 mètres elles seraient devenues inconstructibles malgré le maintien de cette zone.

L'allée du château est toujours une voie privée.

En revanche l'enquête publique a permis de relever une erreur graphique sur le plan. Les parcelles 145 et 451 étant en partie des sites urbains constitués le hachurage de la bande des 50 mètres n'a pas à y figurer, cette erreur sera rectifiée.

Mme Odile LACROIX

Regrette que le PLU ne permette pas de transformer le classement des ses parcelles 511, 154, 155, 456454, 452,457 en terrain constructible.

Réponse du commissaire enquêteur :La zone NA1 était une zone d'urbanisation future constructible après réalisation d'un plan d'ensemble de la zone et révision du POS. Elle redevient zone naturelle dans le projet de PLU.

Mme Christine GUEGAN COLAS, Mme Mauricette FOURNAISEAU épouse PETIT, M Jacky FOURNAISEAU

Demandent que les parcelles n° 1287 devenues C1543 et C1545, et C649 – classées en zone NC du POS – soient classées en zone constructible.

Réponse de Mme le Maire : La loi ALUR ne nous permet pas d'étendre les zones constructibles et certaines de ces parcelles ne sont pas desservies par les réseaux ou par des voies d'accès.

Réponse du commissaire enquêteur : Ces parcelles étaient déjà inconstructibles dans le POS en vigueur.

Mme Denise GORIER,

Demande pourquoi sa parcelle n° 836, 23 rue de l'Eglise est classée en partie en zone UA et en zone UBa.

Réponse du commissaire enquêteur : La zone UA correspond à de l'habitat ancien dans la zone du centre bourg et des cœurs de hameaux. La zone d'habitat à dominante pavillonnaire.

Mme Mauricette FOURNAISEAU épouse PETIT, M Jacky FOURNAISEAU,

Demandent que les parcelles section C1182, 1183, 1184 soient classées en zone constructible.

Réponse de Mme le Maire La loi ALUR ne nous permet pas d'étendre les zones constructibles et certaines de ces parcelles ne sont pas desservies par les réseaux ou par des voies d'accès.

Réponse du commissaire enquêteur

Ces parcelles étaient déjà inconstructibles dans le POS en vigueur.

Mme Chantal TARDIVEAU, et la famille GAURET,

Sont venus se renseigner sur 13 parcelles dont ils ont hérité :

B134 les Chenaies, B71 Prairies Pont Rué, C133 et 266 Les Hautelunes, 270 et 271 Les Boullayes, 57, 90 et 91 Les Grands Champs, 225 et 226 Butte au Charon, 84 Les Rochettes, et B552 Les pendants.

Réponse du commissaire enquêteur Cette dernière parcelle est inconstructible par arrêté préfectoral car elle se situe dans la zone de captage de la station de Saint Cyr. Toutes les autres parcelles sont en zone agricole du POS et en zone A du projet de PLU.

Mme Sophie SALVADOR

Elle est propriétaire de la parcelle 450 rue de Foisnard depuis 2001. Cette parcelle se trouve enclavée depuis la vente de la parcelle de ses parents sur la rue. Elle a remis un dossier expliquant sa situation et ses démarches auprès de la municipalité depuis 2014. Elle souhaite avoir tout ou partie de ce terrain constructible et que le classement en zone boisé de cette parcelle soit supprimé.

Réponse de Mme le Maire La loi ALUR ne nous permet pas d'étendre les zones constructibles et certaines de ces parcelles ne sont pas desservies par les réseaux ou par des voies d'accès.

Réponse du commissaire enquêteur : M Moulin, adjoint à l'urbanisme et Mme Le Maire ont examiné attentivement la possibilité d'accéder à la demande de Mme SALVADOR. Cette parcelle se trouve en zone non constructible du POS actuel et en zone A dans le projet de PLU.

Mme SALVADOR a négocié avec le propriétaire de la parcelle 438 la possibilité de créer une servitude de passage à la parcelle. Or d'autres obstacles persistent. Cette voie d'accès se ferait sur une zone boisée et poserait des difficultés de raccordement aux réseaux d'eau potable et d'assainissement.

J'ai présenté le cas particulier de Mme SALVADOR lors de la remise de mon procès verbal de synthèse en mairie le 26 juin 2018, mais La loi ALUR ne permet pas d'étendre les zones constructibles et cette parcelle qui n'est pas desservie par les réseaux et par une voie d'accès. Il n'est donc pas possible de rattacher cette parcelle eu zone U du PLU.

Mme Coralie TAYSSE, (sa fille), Mme Emmanuelle MULOT, (sa curatrice), pour M Daniel TAYSSE.

Demandent que la parcelle A 1492 qui était intégralement en zone UH1 du POS soit maintenue intégralement en zone urbaine du PLU.

Réponse du commissaire enquêteur J'ai exposé le cas de cette parcelle A 1492 lors de la remise de mon procès verbal de synthèse en mairie le 26 juin 2018. M MOULIN a souligné que l'ensemble de cette parcelle avait été classée en zone urbaine lors de l'élaboration du POS car celle-ci était déjà partiellement construite pour se conformer au règlement du POS qui imposait une surface de terrain minimum de 1500m² pour être constructible. La loi ALUR a supprimé cette disposition et donc la surface en zone urbaine a été réduite.

Cette parcelle se situe en contrebas d'un chemin de terre qui ne dispose pas d'aire de retournement. Elle n'est pas viabilisée, cela pose à la Municipalité des difficultés pour la classer en zone U du projet de PLU.

M Tae DABASSE

Dans le POS le terrain du bâti existant est classé en zone NB, le reste du terrain de 6ha en zone ND. Le projet de PLU prévoit de classer en zone N l'ensemble des terrains du logis d'Arnière. « Je sollicite la prise en compte des accords de principe des autorités Municipales et Départementales pour créer dans le PLU une zone permettant le développement touristique prévu. »

Réponse du commissaire enquêteur : Lors de la remise de mon procès-verbal de synthèse, la Municipalité m'a dit qu'elle était prête à examiner le cas de l'établissement hôtelier « Le logis d'Arnière » propriété de M DABASSE, à condition qu'un projet concret d'extension lui soit présenté.

IV. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE

S'il n'y a pas d'avis défavorables des PPA, leurs avis sont souvent soumis à des remarques et même d'assez nombreuses réserves.

J'espère dans ce rapport avoir retransmis et résumé fidèlement les observations, du public, et qu'il aura permis à la Municipalité de réaliser que ce projet de PLU provoque des interrogations auprès des Saint-Cyriens. Madame le Maire a répondu partiellement aux observations exprimées par le public. Je reprendrai les éléments de ce rapport dans mes « Conclusions et avis du commissaire enquêteur ».

Breuillet le 17 juillet 2018

Le commissaire enquêteur

Pierre Yves NICOL