

ENQUETE PUBLIQUE

**Préalable à la révision générale du Plan d'Occupation des
Sols de la Commune de SACLAS**

(Essonne)

En vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme



RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

ENQUETE PUBLIQUE

DU JEUDI 26 SEPTEMBRE AU JEUDI 31 OCTOBRE 2013

RAPPORT - AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

JACKY HAZAN

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

2 DECEMBRE 2013



SOMMAIRE

1 PRESENTATION DE L'ENQUETE	9
1.1 OBJET DE L'ENQUETE :.....	10
1.1.1 <i>Nature et caractéristiques</i>	10
1.1.2 <i>Le maître d'ouvrage</i> :	12
1.1.3 <i>Origines de la mise en œuvre</i> :.....	12
1.1.4 <i>Etendue de la Révision</i>	13
1.2 CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE	13
1.3 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET DE SON SUPPLEANT :	14
1.4 MODALITES DE L'ENQUETE :	14
1.5 COMPOSITION DU DOSSIER MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC :	15
1.6 DOCUMENTS COMPLEMENTAIRES DEMANDES ET/OU MIS A LA DISPOSITION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :	16
2.DEROULEMENT DE L'ENQUETE	18
2.1 DEROULEMENT DE L'ENQUETE :	19
2.1.1 <i>Les affichages légaux</i> :	19
2.1.2 <i>Les parutions dans les journaux</i>	19
2.1.3 <i>Les autres mesures de publicité</i>	20
2.2 LA CONSULTATION ET LES INFORMATIONS PREALABLES :	20
2.2.1 <i>La concertation préalable</i> :.....	20
2.2.2 <i>La consultation administrative</i> :	20
2.3 EXAMEN DE LA PROCEDURE.....	23
2.4 RENCONTRES AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE, MAIRE DE SACLAS	23
2.5 REUNION DE SYNTHESE	23
2.6 ORGANISATION PRATIQUE DE L'ENQUETE	24
2.7 PERMANENCES	24
2.7.1 <i>Organisation des permanences</i> :	24
2.7.2 <i>Déroulement des permanences en mairie</i> :.....	24
2.7.3 <i>Recueil des Registres et courriers</i>	25
2.7.4 <i>Bilan comptable</i>	25
2.7.5 <i>Réunion publique</i>	26
3. ANALYSE DES OBSERVATIONS ET COURRIERS RECUEILLIS	27
3.1 RECAPITULATIF DES OBSERVATIONS ECRITES ET COURRIERS RECUEILLIS AUX REGISTRES AU 31 OCTOBRE 2013 :	28
3.1.1 <i>Récapitulatif des observations écrites et courriers recueillis aux registres en Mairie</i> :	28
3.1.2 <i>Récapitulatif des observations formulées par les Personnes Publiques Associées (PPA) Ayant répondu dans les délais</i>	91
4 .APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU	106
4.1 APPRECIATION SUR LE PROJET DE PLU DE SACLAS	107
4.1.1 <i>Préambule</i>	107
4.1.2 <i>Cadre général dans lequel s'inscrit le projet</i>	108
4.1.2.1 <i>Généralités</i>	109
4.1.2.2 <i>Bilan de l'analyse</i>	109

4.1.2.3 Le PADD.....	110
4.1.2.4 Les OAP	111
4.1.2.5 Le SDRIF	112
4.1.2.6 cas particulier des Espaces Boisés Classés, dits EBC	112
4.2 EVALUATION DU PROJET	113
4.2.2 Modifications essentielles :.....	113
4.2.2.1 Sur le SDRIF.....	113
4.2.2.2 Sur le SDAGE.....	113
4.2.2.3 Sur le PADD :.....	113
4.2.2.4 Sur les OAP :.....	113
4.2.2.5 Sur le Rapport de présentation	113
4.2.2.6 Sur le Règlement	113
4.2.3 Modifications de rédactions par précisions à apporter, ou remplacements de mot(s) ou terme(s).....	115
4.2.4 Améliorations demandées.....	115
4.2.4.1 Sur le SDAGE.....	115
4.2.4.2 Sur le SRCE.....	115
4.2.4.3 Sur le SRCAE	116
4.2.4.4 Sur les OAP	116
4.2.4.5 Sur le Rapport de présentation	116
4.2.4.6 Sur les servitudes d'utilité publique.....	116
4.3 APPRECIATION DU PROJET DE PLU PRESENTE	116
4.3.1 <i>Equilibre du projet et diversité</i>	117
4.3.2 <i>Cohérence du projet</i>	117
4.3.3 <i>Réalisme du projet</i>	118
5 CONCLUSION MOTIVEE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	119
5.1 PREAMBULE.....	119
5.2 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	119
5.3 CONCLUSION MOTIVEE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	120

Liste des Annexes

(Les annexes font partie intégrantes du rapport)

Annexe 1 : Plan de situation.

Annexe 2 : Plan de la commune.

Annexe 3 : Vue aérienne.

Annexe 4 : Plan de la commune avec repérage des rues.

Annexe 5 : Modèle de l'affiche (rappel de la pièce 7).

Annexes 6

- Annexe 6a : photos des panneaux mairie
- Annexe 6b : photo du panneau sur parking et agrandissement.

Annexe 7 : Légende couleur des plans du PLU.

Annexe 8 : Listes des emplacements réservés.

Annexe 9 : Réserve 1 du POS.

Annexe 10 : Extrait agrandi du SDIF autour de Saclas.

Annexe 11 : Légende couleur du plan du SDRIF.

Annexe 12 : Modèle de la lettre valant pétition.

Annexe 13 : Extrait du plan cadastral pour l'observation O 3

Annexe 14 : Extrait du plan cadastral pour l'observation O 5

Annexe 15 : Extrait du Plan du POS pour l'observation O 23.

Annexes 16

- Annexe 16a : Extrait du Plan du PLU pour l'observation O 28.
- Annexe 16b : Extrait du plan cadastral pour l'observation O 28

Annexe 17 : Copie du relevé de propriété pour l'observation O 29.

Annexe 18 : Extrait du Plan du PLU pour l'observation O 30.

Annexes 19

- Annexe 19a : Extrait du plan cadastral pour l'observation O 37.
- Annexe 19b : Extrait du plan cadastral pour l'observation O 37.
- Annexe 19c : Extrait du plan du PLU pour l'observation O 37.

Annexe 20 : Extrait du plan cadastral pour l'observation O 38.

Annexe 21 : Reprise du plan du POS pour rapprochement avec l'annexe 22

Annexe 22 : Figuré de la réserve 1 sur fond de plan du PLU.

Annexes 23

- annexe 23a : Extrait du plan cadastral section AL.
- annexe 23b : Extrait du plan cadastral section ZP.
- annexe 23c : Extrait du plan cadastral section AL.
- annexe 23d : Extrait du plan cadastral section AL.
- annexe 23e : Extrait du plan cadastral section ZO.

Annexe 24 : Extrait du plan cadastral pour l'observation O 40.

Annexe 25 : Extrait du Plan du PLU pour l'observation O 40.

Annexe 26 : Extrait du plan cadastral pour l'observation O 49.

Annexe 27 : Extrait du plan cadastral pour l'observation O 50.

Annexe 28 : Extrait du Plan du PLU pour l'observation O 50.



Liste des pièces jointes

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

(Seuls les courriels joignant des pièces jointes figurent ci-dessous)

- Pièce 1** : Décision N° 13000127/78 du 7 Août 2013 de la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles désignant M.HAZAN Jacky commissaire enquêteur titulaire et M. Gilles DAVENET en qualité de suppléant pour conduire l'enquête publique relative au projet de révision générale du Plan d'Occupation des Sols de la commune de SACLAS (Essonne) en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme.
- Pièce 2** : Arrêté N°58/13 du 28 Août 2013 prescrivant l'enquête publique pour la Révision générale du Plan d'Occupation des Sols de la commune SACLAS en vue de sa transformation en **Plan Local d'Urbanisme.**
- Pièce 3** : Dossier d'enquête publique :
- Pièce 4** : Délibération du Conseil municipal de Saclas du 18 novembre 2008 Prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols sur l'ensemble du territoire et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme.
- Pièce 5** : Délibération du Conseil municipal de Saclas du 21 mars 2013 Arrêtant le projet de PLU de Saclas.
- Pièce 6** : Délibération du Conseil municipal de Saclas du 29 novembre 2013 sur l'examen du PADD.
- Pièce 7** : Exemple de l'affiche originale apposée en Mairie (Panneau extérieur porte d'entrée, accueil et sur les 2 autres panneaux d'affichage de la commune).
- Pièce 8** : Plan indiquant sur la commune les emplacements des 3 panneaux Administratifs.
- Pièces 9a-9b** : Photocopies des deux premières parutions dans les journaux avant le début de l'enquête (au 5 septembre 2013 tous les deux).
- Pièces 10a-10b**: Photocopies des deux parutions dans les journaux après le début de l'enquête (26 et 30 septembre 2013).

- Pièce 11** : Certificat d'affichage du Maire en date du 4 novembre 2013
- Pièce 12** : Autre mesure de publicité utilisée pour signaler et/ou faire connaître l'enquête publique : « La vie saclasienne- édition spéciale » avec avis de réunion publique le 8 mars 2013. (revue municipale)
- Pièce 13** : Autre mesure de publicité utilisée pour signaler et/ou faire connaître l'enquête publique : N° 210 de septembre 2013 de « La vie saclasienne »
- Pièces 14** : Recueil de diverses pièces administratives ayant permis l'élaboration du PLU de Saclas :
- 14a : compte rendu de la réunion n°17 du 25 janvier 2013.
 - 14b : compte rendu de la réunion du 28 février 2013.
 - 14c : compte rendu de la réunion n°18 du 8 mars 2013.
- Pièce 15** : Liste revue et corrigée des **Personnes Publiques Associées** (PPA).
- Pièce 16** : Lettre type de consultation des PPA.
- Pièce 17** : Lettre type de consultation des communes voisines.
- Pièce 18** : 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 révision générale du POS de Saclas en vue de sa transformation en PLU.
- Pièce 19** : Procès verbal de synthèse des observations formulées par les **Personnes Publiques Associées** portant sur le projet de révision générale du POS de Saclas en vue de sa transformation en PLU.
- Pièce 20** : courriel mairie valant Mémoire en réponse en date du 19 novembre 2013 adressé au commissaire enquêteur par le maire de Saclas pour les requêtes des administrés.
- Pièce 21** : courriel mairie valant Mémoire en réponse en date du 21 novembre 2013 adressé au commissaire enquêteur par le maire de Saclas pour les PPA.
- Pièce 22** : Lettre mairie du 28 août 2013 adressant un CD Rom sur le PLU de Saclas Au commissaire enquêteur.
- Pièce 23** : Courriel du 30 octobre 2013, joignant copie de la lettre type de consultation des communes voisines et la liste des PPA (annulée et remplacée par la Pièce 15.
- Pièce 24** : Courriel d'accompagnement de la pièce 20.

Pièce 25 : Courriel d'accompagnement de la pièce 21.

Pièce 26 : Courriel du 25/11/2013 joignant :

- Extrait de plan du POS (réserve n°1)
- Extrait de plan du PLU correspondant
- Réponse à la lettre L11 du registre 3

1.PRESENTATION de l'ENQUETE

1.1 Objet de l'enquête :

La présente enquête publique porte sur le projet de :

Révision du Plan d'Occupation des Sols de la Commune de SACLAS (Essonne) et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme.

1.1.1 Nature et caractéristiques

La commune de Saclas, en Essonne, est située à 8 km environ au sud d'Etampes, par la D 49 et la D 108.

(plan de situation en annexe 1).

Elle présente deux vallées encaissées, celle de la Juine et celle de la Marette de Guillerval qui déterminent trois plateaux agricoles difficiles d'accès.

La commune fait partie du Schéma Directeur Local du canton de Méréville.

(approuvé le 7 juillet 1997 et modifié le 17 juin 2009).

La commune fait partie de la communauté de communes de l'Etamplois Sud Essonne, lequel a compétence :

- en matière d'assainissement non collectif.
- sur le périscolaire.
- sur le centre de loisirs.
- sur l'aménagement et le développement économique de certains projets.
- elle dispose d'un groupe scolaire avec maternelle école primaire élémentaire représentant 190 enfants environ.

7 syndicats interviennent sur cette commune :

- Le syndicat dit « des quatre rivières et des portes de la Beauce » Compétent en matière d'eau usée pour l'assainissement collectif et la restauration scolaire.
- Le syndicat intercommunal pour l'entretien de la Juine et de ses affluents.
- Le syndicat dit « Sedre » pour l'élimination des déchets et le ramassage des ordures ménagères (à présent délégué au Siredom).
- Le syndicat intercommunal de l'énergie compétent en matière d'électrification rurale.
- Le syndicat intercommunal du collège Hubert Robert.
- Le syndicat intercommunal de musique des vallées et plaines de Beauce (Simvpb).
- Le syndicat intercommunal de transport du grand Etamplois sud Essonne.

La commune n'est pas rattachée à un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI).

Elle n'est pas concernée par un SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale).

Elle appartient à une communauté de communes comprenant 38 communes.

La commune ne, comporte aucune ZAC et ne souhaite pas mettre en œuvre une zone d'activités.

Elle comporte deux zones Natura 2000, l'une au Champ Brûlard au-dessus du stade et l'autre dans les pentes de Jubert, représentant 22,9 ha
Elle comporte des zones ZNIEFF représentant 64,8 ha
Soit un total de 87,7 ha

Son espace rural est d'environ 1244 ha.

La superficie totale de la commune est d'environ 1366 ha.

La quasi-totalité de la commune est concernée par un site inscrit.

Elle compte un peu plus de 1820 habitants (saclasien(ne)s)- 1826 en 2006-

Le plan de la commune figure en annexes 2 et 4 avec vue aérienne en annexe 3.

- Elle est desservie, depuis Paris, par les autoroutes A6 puis A10, la nationale 20 et la départementale D 49.
- Des autobus partent du Parking mairie et relient la commune à Paris (place Denfert Rochereau) 3 fois par jour, matin, midi et soir. mais aussi aux communes voisines et intermédiaires entre Saclas et Paris.

Elle est délimitée :

- Au nord par la commune d'Etampes.
- Au nord est par la commune de Boissy la Rivière.
- A l'Est par la commune de Saint-Cyr-la-Rivière.
- Au Sud par la commune de Méréville.
- A l'Ouest par la commune de Guillerval.

Elle est traversée par la Juine et divers affluents.

La commune de Saclas présente de multiples avantages :

- Etre à bonne distance de la capitale et de la ville d' ETAMPES avec le bénéfice d'un environnement agréable :
- Présenter un environnement naturel boisé et agricole important.
- Bénéficier de la présence de la rivière « la Juine ».
- Elle présente un intérêt archéologique Important.
- A noter que la Voie romaine reliant Paris à Orléans passait par Saclas
- Son église du 14 ème siècle est classée.
- Il subsiste – hors d'usage- 7 moulins sur la rivière Juine qui travaillaient le blé de la Beauce.
- Sa cressonnière est renommée.

1.1.2 Le maître d'ouvrage :

Le Maître d'ouvrage est le Maire de la commune.
Mairie de Saclas, 19 rue de la Mairie, 91690 Saclas.

1.1.3 Origines de la mise en œuvre :

Le premier Plan d'Occupation des Sols (PLU) a été prescrit le 16 avril 1973.
Il a été approuvé le 4 février 1983.
Sa première révision a été approuvée le 11 mai 1987.
La première modification du POS a été approuvée le 4 novembre 1988.
Une seconde révision a été approuvée le 29 mars 1998.
La seconde modification du POS a été approuvée le 6 juin 2006.
La troisième modification du POS a été approuvée le 5 mars 2007.
La troisième modification du POS a été approuvée le 5 mars 2007.
La quatrième modification du POS a été approuvée le 30 juin 2010.
La troisième révision du POS a été prescrite le 18 novembre 2008.

Les objectifs visés sont :

- De permettre un développement modéré du village.
- De permettre une extension des zones constructibles.
- De maintenir les surfaces agricoles.
- De sauvegarder la vallée de la Juine.
- De préserver l'activité commerciale et artisanale(mais sans accueillir de zone d'activités.
- De permettre la réalisation de projets divers :
 - Un nouveau centre technique municipal.
 - Un foyer logement pour personnes âgées ou dépendantes.
(projet qui a dû être abandonné).
 - L'implantation d'un Immobilier d'entreprise (en cours de réalisation).
 - Une salle de sports (sur l'emplacement d'une ancienne usine)
- Assouplir le règlement.

Et par ailleurs :

- Prendre en compte le caractère de plus en plus résidentiel du village
- Développer une vie associative active sur la commune
- Maintenir son secteur médico-social
- Réaliser un laboratoire de robotique

Il convenait donc de réviser le POS actuel, résultant de diverses modifications et révisions et de le transformer en PLU.

1.1.4 Etendue de la Révision

Elle porte sur la totalité de la commune.

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 Général des collectivités territoriales
- Le Code de l'Urbanisme notamment en ses articles L 123-1 et suivants et R 123-3.
- Le Code de l'Environnement et notamment ses articles L 123-1 à L 123-9 et R 123-1 à R 123-27 définissant la procédure et le déroulement d'une enquête Publique.
(pour mémoire Article R 123-19 du code de l'urbanisme modifié par le décret n°2013-142 du 14 février 2013, article 4).
- 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 **SDRIF** de 1994. (décliné en SIEPADE du canton de Méréville)
(dont la version 2013 vient d'être approuvée le 18 octobre 2013).
- Le **PIG** promulgué par décret n° 2010-1081 du 15 septembre 2010.
- Les **OAP** introduites par l'article L 123-1 du code de l'urbanisme et modifiées par La loi du 12 juillet 2010 portant « Engagement national pour l'environnement » (Grenelle II) qui en a précisé le contenu en son article L 123-1-4.
- Le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête Publique.
- Le code général des collectivités territoriales notamment en ses articles L 5332-1 et suivants.
- La loi SRU 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.
- La loi Grenelle II du 12 juillet 2010.
- La Loi « DUFLOT » entrée en vigueur le 18 Janvier 2013 qui porte de 20 à 25% le taux de logement social (avec objectif de 30% dans la construction neuve) et qui s'applique pour SACLAS .
- l' Article R 123-19 du code de l'urbanisme modifié par le décret n°2013-142 du 14 février 2013, article 4.

1.3 Désignation du commissaire enquêteur et de son suppléant :

Par décision N° E 13000127/78 du 7 Août 2013 Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles a désigné :

M. Jacky HAZAN Ingénieur ESGT, DEST en Géologie appliquée, Expert Géomètre retraité, en qualité de commissaire enquêteur titulaire,

M. Gilles DAVENET en qualité de commissaire enquêteur suppléant,

Pour procéder à l'enquête publique relative à la :

Révision du Plan d'Occupation des Sols de la Commune de SACLAS (Essonne) et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme.

Une copie de cette décision figure en pièce 1.

1.4 Modalités de l'enquête :

Le Maire de Saclas a fait publier le 26 août 2013 l'arrêté n° 7-2013 prescrivant l'enquête publique relative à la Révision générale du Plan d'Occupation des Sols de la commune de CHESSY en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme. Une copie de cet arrêté figure en **pièce 2**

avec les lois et décrets applicables, sont :

- Qu'elle a pour objet la Révision générale du Plan d'Occupation des Sols (de la commune de SACLAS) en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme et qu'elle se déroulera du jeudi 26 septembre 2013 au jeudi 31 octobre 2013 inclus pour une durée de 36 jours (article 1).
- Que Monsieur Jacky HAZAN...a été désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Gilles DAVENET en qualité de commissaire enquêteur suppléant par (Madame) l(a) Président(e) du Tribunal Administratif (article 2).
- Qu'un dossier d'élaboration du 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) sera déposé à la mairie de SACLAS pendant 36 jours aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie du 26 septembre 2013 au 31 octobre 2013 inclus,
Que chacun pourra prendre connaissance du dossier (en) consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit à l'adresse suivante : Mairie de SACLAS, Monsieur le commissaire enquêteur, 19 rue de la Mairie, 91690 SACLAS.(article 3) :
- Que le commissaire enquêteur recevra à la Mairie :

- Le jeudi 26 septembre 2013 de 9 heures à 12 heures
 - Le lundi 7 octobre 2013 de 14 heures à 17 heures
 - Le samedi 19 octobre 2013 de 9 heures à 12 heures
 - Le vendredi 25 octobre 2013 de 14 heures à 16 heures
 - Le jeudi 31 octobre 2013 de 9 heures à 12 heures (article 4).
- Les articles 5 et 6 rappellent les dispositions administratives relatives à la remise du rapport et les modalités de consultation.
 - L'article 7 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 de SACLAS*».
 - l'article 8 dresse la liste des destinataires auxquels cet arrêté est transmis :
 - o Monsieur le Préfet de l'Essonne
 - o Monsieur (Madame) le Président(e) du Tribunal Administratif
 - o M. le commissaire enquêteur titulaire
 - o M. le commissaire enquêteur suppléant
 - o Monsieur le Président du Conseil Régional d'Ile de France
 - o Monsieur le Président du Conseil Général de l'Essonne
 - o Monsieur le Président du Syndicat des Transports d'Ile de France
 - o La Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Essonne
 - o La Chambre des Métiers
 - o La Chambre d'agriculture.
 - l'article rappelant les modalités de publication au recueil des actes administratifs n'est pas rédigé.

1.5 Composition du dossier mis à la disposition du public :

Il comprend les 8 pièces suivantes :

- **Pièce n° 0 : Délibérations du conseil municipal et arrêtés du Maire**
- **Pièce n° 1 : Rapport de présentation**
- **Pièce n° 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable**
- **Pièce n° 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation**
- **Pièce n° 4 : Règlement**
 - 4.1 Règlement, texte
 - 4.2 Document graphique, partie nord de la commune 1/5000
 - 4.3 Document graphique, partie sud de la commune 1/5000
 - 4.4 Document graphique, bourg et hameau de Bierville 1/2000

- Pièce n° 5 : Servitudes d'utilité publique

- 5.1 : liste des servitudes d'utilité publique
- 5.2 : Plan des servitudes d'utilité publique

- Pièce n° 6 : Annexes :

- Annexes sanitaires :

- 6.1 Notice technique
- 6.2 Zonage des eaux usées
- 6.3 Assainissement, plan des réseaux d'eaux usées 1/2000
- 6.4 Eau potable, plan des réseaux au 1/5000

- Annexes :

- 6.5 : Plan des contraintes au 1/5000
- 6.6 : Classement sonore des infrastructures terrestres et prescriptions d'isolation acoustique

- Pièce n° 7 : Avis des services

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

Il s'agit essentiellement des documents suivants :

- Approbations des modifications et révisions successives du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saclas.
- Modèle d'affiche au format A4
- Liste initiale des Personnes Publiques consultées et copies des courriers adressés aux communes voisines(modèle en pièce 17).
- Liste (couleurs) de la version définitive (mise en pièce 16).
- Copies des réunions préparatoires (mises en pièces 14).
- Courriels divers.

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 ; toutefois cette affiche est limitée au format A4.

Un modèle est joint en pièce n°7 au format A4, et en annexe 5.

Ces affichages ont été effectués :

- Sur le panneau extérieur grillagé de la Mairie.
- Sur porte d'entrée de la mairie.
- En accueil du secrétariat de la Mairie.
- Sur les 2 autres panneaux communaux dont un sur le Parking tout près de la mairie, recevant le grand marché du mercredi.

Les photos attestant ces affichages sont en annexes 6a et 6b

Le plan indiquant les emplacements des panneaux, fourni et renseigné par la mairie est en pièce 8.

2.1.2 Les parutions dans les journaux

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

- **Le jeudi 5 septembre 2013 dans « Le Parisien »**
- **Le jeudi 5 septembre 2013 dans « Le Républicain »**
(hebdomadaire de l'Essonne)
(pièces No 9a-9b)

Soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête fixé au jeudi 26 septembre 2013

Une seconde parution a eu lieu :

- **Le jeudi 26 septembre 2013 dans « Le Républicain »**
- **Le lundi 30 septembre 2013 dans « Le Parisien »**
(pièces Nos 10a-10b)

Soit dans les 8 premiers jours ayant suivi le début de l'enquête publique (et plus précisément au premier jour de l'enquête pour Le Républicain).

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

2.1.3 Les autres mesures de publicité

I

D'autres parutions particulières ont été portées à notre connaissance.

La publicité de l'enquête a été faite :

- dans la revue municipale : « La vie saclasiennne » dans son édition spéciale de février 2013 (pièce 12) distribuée en réunion publique du 8mars 2013).
- dans son édition No 210 de septembre 2013 (pièce n°13).
- Pour mémoire dans diverses publications de juin, juillet, septembre et novembre 2010 et au mois de septembre 2011.
- dans diverses publications de juin, octobre et novembre 2012
- et par ailleurs dans le journal « le Républicain » dans les éditions du :
 - 21 février 2008,15 octobre 2009, 13 janvier 2011 et 1^{er} novembre 2012.
- Une exposition à la salle des fêtes a eu lieu à l'occasion des vœux de la municipalité pour 2013 où l'on a présenté le diagnostic et les plans graphiques correspondants.

2.2 La consultation et les informations préalables :

2.2.1 La concertation préalable :

Une première réunion publique a eu lieu le 26 octobre 2012 au cours de laquelle ont été présentés : le diagnostic, les zones humides, le PADD et les grandes orientations du projet de PLU. Il semble que le public y était nombreux et la presse présente. Aucun compte- rendu n'a été établi.

La concertation s'est ensuite traduite par une seconde réunion publique le vendredi 8 mars 2013 à 20 heures en salle des fêtes de la commune, à laquelle ont assisté environ 50 personnes. Cette réunion a semble-t-il été précédée de la distribution dans les boîtes aux lettres d'un document d'une dizaine de pages présentant le PLU et abondamment illustrée (cf ci-dessus).
Aucun compte- rendu n'a également été établi.

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.

Le tableau ci-dessous (complété en pièce 15) donne la liste des Personnes Publiques Associées consultées(PPA).

J'ai noté par ailleurs les dates des trois dernières réunions avec les PPA pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme :

- Réunion du 25 janvier 2013.
- Réunion du 28 février 2013.
- Réunion du 18 mars 2013

- (pour mémoire la 1^{ère} réunion remonte au 27 novembre 2009).

Arrêt du projet de plan local d'urbanisme de la commune de SACLAS

Liste des destinataires du dossier d'arrêt du Plu

Tous les dossiers doivent être authentifiés ¹
accompagnés d'une copie de la délibération d'arrêt

Destinataire	Services	Nombre d'exemplaires papier couleur + Cd-Rom
Commune	Mairie de Saclas	1 exemplaire couleur
M. le Préfet	Sous-Préfecture de l'Essonne	4 exemplaires couleur
Personnes publiques associées au titre de l'État : adresser tous les dossiers à la Direction Départementale des Territoires qui se chargera de la diffusion interne des services		
	DDT	2 exemplaire couleur + 2 Cd-Rom
	ARS	1 exemplaire couleur
	STAP	1 exemplaire couleur
	DRIEE	1 exemplaire couleur
Personnes publiques associées autres que l'État		
M. le Président	Conseil général de l'Essonne	1 Cd-Rom
M. le Président	Conseil régional	1 Cd-Rom
M. le Président	Chambre de commerce et industrie	1 Cd-Rom
M. le Président	Chambre d'agriculture	1 Cd-Rom
M. le Président	Chambre de métiers	1 Cd-Rom
M. le Président	Centre régional de la propriété forestière	1 Cd-Rom
M. le Président	Parc naturel régional du Gâtinais	1 Cd-Rom
Organismes consultés		
M. le Président	Communauté de communes de l'Étaminois	1 Cd-Rom
M. le Président	Syndicat des transports	1 Cd-Rom
M. le Maire	SIEP à Angerville	1 Cd-Rom
M. le Maire	Mairie de Guillerval	1 Cd-Rom
M. le Maire	Mairie d'Étampes	1 Cd-Rom
M. le Maire	Mairie de Saint-Cyr-la-Rivière	1 Cd-Rom
M. le Maire	Mairie de Méréville	1 Cd-Rom
Chargé d'étude	Agence Gilson & associés	1 exemplaire couleur
Commissaire enquêteur	M....	1 exemplaire couleur
	Total de dossiers et de Cd-Rom	12 exemplaires en couleur 16 Cd-Rom

NB : il est à noter que le dossier prévu pour le commissaire enquêteur ne sera remis qu'après la consultation des services. En effet, les avis émis par les services doivent être annexés (pièce n° 7) au dossier du projet de plan local d'urbanisme tel qu'il a été arrêté.

Ont répondu dans les délais:

- Le Préfet de la Région Ile de France, Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile de France, Service Régional de l'Archéologie le 26 juin 2013
- Le Préfet de l'Essonne le 6 juin 2013 pour la Direction Départementale des Territoires de l'Essonne Service Economie Agricole
- Le Préfet de l'Essonne le 13 août 2013 - DRIE pour la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile de France : Evaluation Environnementale
- Le Sous- Préfet de l'Essonne le 13 août 2013 pour la Direction Départementale des Territoires, Service Territorial d'Aménagement Sud, Bureau Urbanisme Durable
- Le Conseil Général de l'Essonne le 19 août 2013.

- Le Ministère de la Défense le 2 août 2013.
- Le Ministère de la Culture et de la Communication le 7 août 2013.
- L'Académie de Versailles, Direction des Services Départementaux de l'Education Nationale Essonne, le 17 juin 2013.
- La chambre des métiers et de l'artisanat par courriel du 20 septembre 2013.
- La délégation territoriale immobilière de la région parisienne (SNCF) le 3 septembre 2013.
- La chambre d'Agriculture Interdépartementale d'Ile de France (Agricultures et Territoires) le 29 août 2013.
- Le Pôle Urbanisme et Architecture, chargé de l'Urbanisme Durable Maison du Parc de Milly la Forêt, par courriel du 7 juin 2013.
- Le réseau de transport d'électricité - RTE- le 15 juillet 2013.
- Le Syndicat mixte pour l'Aménagement et l'entretien de la Rivière la Juine et de ses Affluents- SIARJA - le 9 juillet 2013.
- L'Agence Régionale de Santé Ile de France le 25 juin 2013.
- Le Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile de France et du Centre CRPF (à Orléans) le 24 juillet 2013.
Il s'agit du seul avis défavorable au PLU.

Ont répondu hors délais :

- La chambre de commerce et d'industrie le 5 octobre 2013
Son avis est donc réputé favorable

N'ont pas répondu

- Le Conseil Régional
- Le SIEP à Angerville
- Les communes voisines bien que consultées :
Il s'agit des communes suivantes :
- Guillerval
- Saint-Cyr- la –Rivière
- Méréville
- Boissy la rivière
- La ville d'Etampes a également été consultée.

Aucune n'a répondu.

Tous leurs avis sont donc réputés favorables.

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, Maire de Saclas

Une réunion avec le Maître d'ouvrage a eu lieu le lundi 23 septembre 2013

En mairie de Saclas.

Y participèrent :

- Monsieur le maire de Saclas
- Le commissaire enquêteur titulaire Jacky HAZAN
- Le commissaire enquêteur suppléant M. Gilles DAVENET

Les principales caractéristiques de cette enquête ont été présentées et commentées.

Le dossier d'enquête pour la Mairie a été paraphé par le commissaire enquêteur.

Le registre d'observations a été également paraphé.

Par la suite j'ai pu m'entretenir avec le maire au cours de chacune des cinq permanences.

Une réunion plus formelle avec le Maître d'ouvrage a eu lieu le 6 novembre 2013 au titre de la remise du Procès verbal de synthèse et valant réunion de pré-synthèse.

(cf § 2.5 ci-dessous)

2.5 Réunion de synthèse

Il n'y a pas eu de réunion de synthèse au sens strict tant pour des problèmes de disponibilités des uns et des autres que par le fait que la réunion au cours de la remise du procès verbal ne la rendait plus nécessaire.

Ont assisté à la réunion de remise du procès verbal :

- Monsieur le maire de Saclas.
- L'agence chargée de l'étude Gilson et associés, par M. GILSON lui-même.
- Le commissaire enquêteur titulaire Jacky HAZAN.
- Le commissaire enquêteur suppléant M.DAVENET n'y a pas assisté.

Le Procès verbal de synthèse des administrés et celui des PPA (en pièce 19) A donc fait l'objet de remises en mains propres et signés en double exemplaire Par M. le maire, maître d'ouvrage et par le commissaire enquêteur.

Au cours de cette réunion le commissaire enquêteur a exposé sa position au regard de chacune des observations formulées par les habitants et par les PPA.

Les appréciations du commissaire enquêteur sont développées ci après en 3.2

2.6 Organisation pratique de l'enquête

Comme indiqué plus haut, le Maire de Saclas a fait publier le 28 août 2013 l'arrêté n° 58/13 prescrivant :

l'enquête publique relative à la Révision générale du POS de Saclas en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme.

La durée de l'enquête prévue du jeudi 26 septembre 2013 au jeudi 31 octobre 2013 inclus a été respectée.

2.7 Permanences

2.7.1 Organisation des permanences :

Il a été convenu d'assurer cinq permanences :

En compatibilité avec les horaires habituels de la mairie de SACLAS, les permanences ont été fixées aux dates et horaires ci-dessous :

- Le jeudi 26 septembre 2013 de 9 heures à 12 heures
- Le lundi 7 octobre 2013 de 14 heures à 17 heures
- Le samedi 19 octobre 2013 de 9 heures à 12 heures
- Le vendredi 25 octobre 2013 de 14 heures à 16 heures
- Le jeudi 31 octobre 2013 de 9 heures à 12 heures

2.7.2 Déroulement des permanences en mairie:

Ces cinq permanences se sont tenues dans la salle du conseil municipal de la Mairie de SACLAS au premier étage.

Lors de la 1^{ère} permanence du jeudi 26 septembre 2013 de 9 heures à 12 heures 10 personnes se sont présentées.

Il a été procédé pour chaque intervenant à la réalisation de photocopies couleur ou noir et blanc pour matérialiser les sites concernés.

Tout aussi aimablement, des extraits de plans cadastraux ont permis les identifications parcellaires nécessaires.

Monsieur le Maire, qui était disponible, a fort gentiment accepté, à ma demande, de participer – aux moments adéquats – à nos explications, avec l'avantage de bénéficier des antécédents des problèmes. Il convient de rappeler si nécessaire que dans ces « petites » communes tout le monde se connaît plus ou moins, que les problèmes sont le plus souvent communs, tant et si bien que les personnes ont été reçues de façon collective.

Toutefois j'ai répété à diverses reprises que tout un chacun- s'il le désirait- pourrait

être entendu, seul, dans une pièce annexe (ce qui a été le cas au cours de la quatrième permanence).

Le maire m'a présenté son premier adjoint, M. BORDERIEUX en charge de l'urbanisme.

Lors de la seconde permanence du lundi 7 octobre 2013, 8 personnes se sont présentées.

Compte-tenu des documents annexés par les participants et leurs remarques, un second registre a été ouvert par Monsieur le Maire.

De la même manière, Il a été procédé pour chaque intervenant à la réalisation de photocopies couleur ou noir et blanc pour matérialiser les sites concernés après leur repérage sur les documents graphiques du dossier.

Le POS opposable a été largement consulté afin de mieux comprendre les modifications présentées au projet de PLU tant en zonages qu'en règlement, d'une part, que pour les emplacements réservés d'autre part.

Lors de la troisième permanence du 19 octobre 2013, 4 personnes se sont présentées avec divers documents et In fine, en cinquième personne le maire lui-même a rédigé une observation.

A cet effet, compte-tenu des documents annexés par les participants et leurs remarques, un troisième registre a été ouvert par Monsieur le Maire.

Lors de la quatrième permanence du vendredi 25 octobre 2013 9 personnes se sont présentées. Au cours de cette permanence une personne a souhaité être reçue à part, ce qui fut fait.

Lors de la cinquième permanence du jeudi 31 octobre de 9h00 à 13h00

19 personnes se sont présentées+ Le maire pour rédiger l'observation n°38
Soit 20 personnes.

Tout le monde a été reçu en repoussant la permanence jusqu'à 13h00.

2.7.3 Recueil des Registres et courriers

L'enquête se terminant avec la cinquième permanence, je suis reparti avec les registres d'observations des dossiers d'enquête de la Mairie mis à disposition du Public.

J'ai aussitôt procédé à la clôture de chacun d'entre eux conformément aux stipulations de l'article R.123-18-1^{er} alinéa du Code de l'environnement.

L'ensemble des 4 registres et documents annexés recueillis sont joints au présent rapport (pièce n°3).

2.7.4 Bilan comptable

Au total :

Les 4 registres mis à disposition du public en Mairie de Saclas comportent :

50 observations numérotées de O1 à O50.

11 lettres numérotées de L1 à L11.

Au total 50 personnes se sont présentées au cours des 5 permanences ainsi que M.le maire lui-même qui est intervenu sur les registres à deux reprises.

Concernant les PPA, les remarques portées à l'appréciations du maire dans le Procès verbal de synthèse représentent :

- Préfet de région : 1
- Préfet de l'Essonne DDT : 1
- Préfet de l'Essonne DRIE : 17
- Sous Préfet de l'Essonne : 26
- Conseil Général de l'Essonne : 15
- CCI (pour mémoire) : 2
- Chambre d'agriculture : 6
- SNCF : 8
- SIARJA : 1
- ARS : 9

Soit au total : 86 remarques retenues par le commissaire enquêteur.

Il convient de noter, par ailleurs, que l'enquête s'est déroulée sans aucun incident.

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 tenue.

3. Analyse des observations et courriers recueillis

3.1 Récapitulatif des observations écrites et courriers recueillis aux registres au 31 octobre 2013 :

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

Remarques préliminaires :

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 le registre.

Les courriers sont ceux qui ont été acheminés par la poste.

Toutes les observations et courriers sont entièrement repris et intégrés au Procès verbal de synthèse, commentés par le Maire maître d'ouvrage et font l'objet d'une appréciation du commissaire enquêteur.

Les copies de courriers anciens, extraits cadastraux, vues aériennes etc , ajoutées aux observations seront généralement mises en annexes référencées, sauf à illustrer succinctement et directement celles-ci.

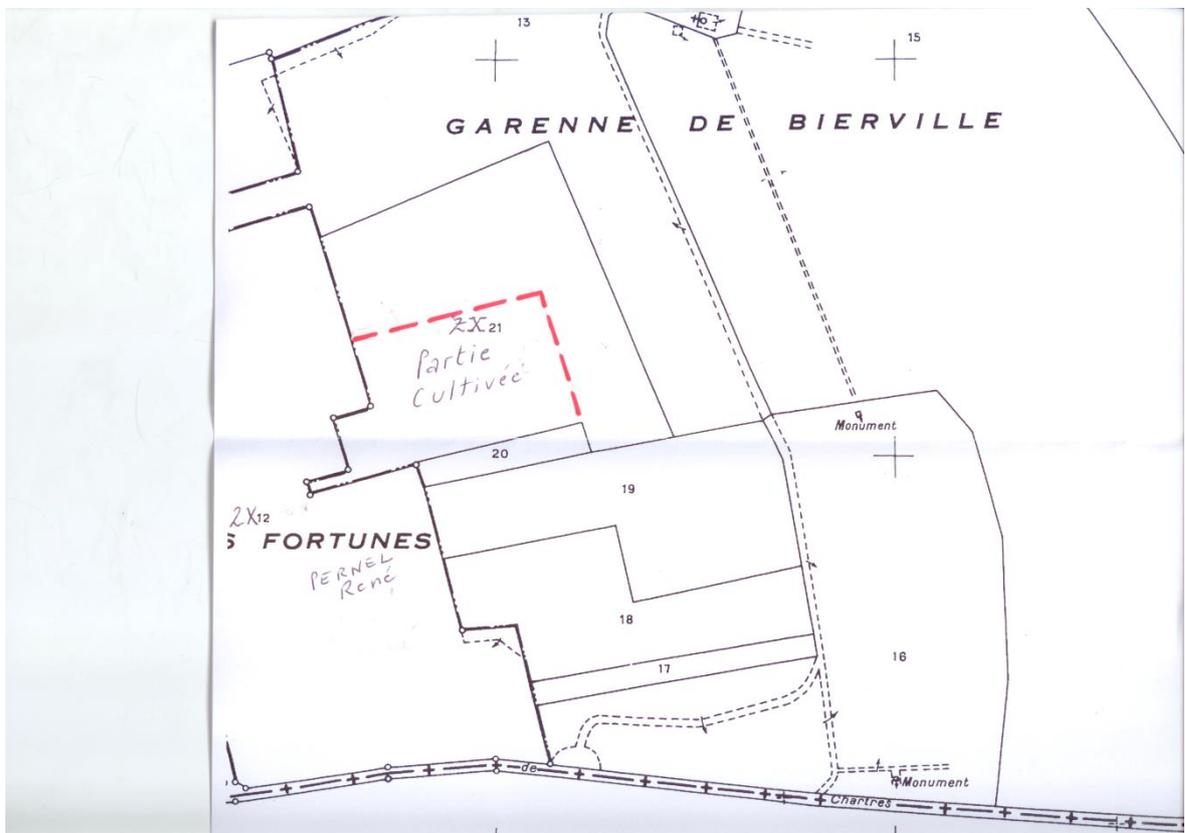
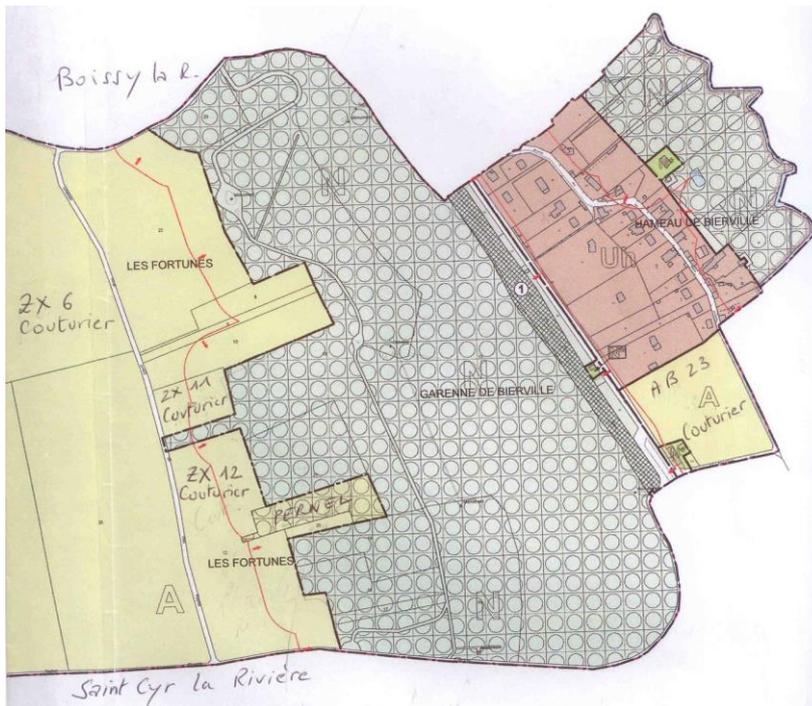
Observation n°1

M.COUTURIER Jean Claude, 4 rue de la République, Boissy la rivière :

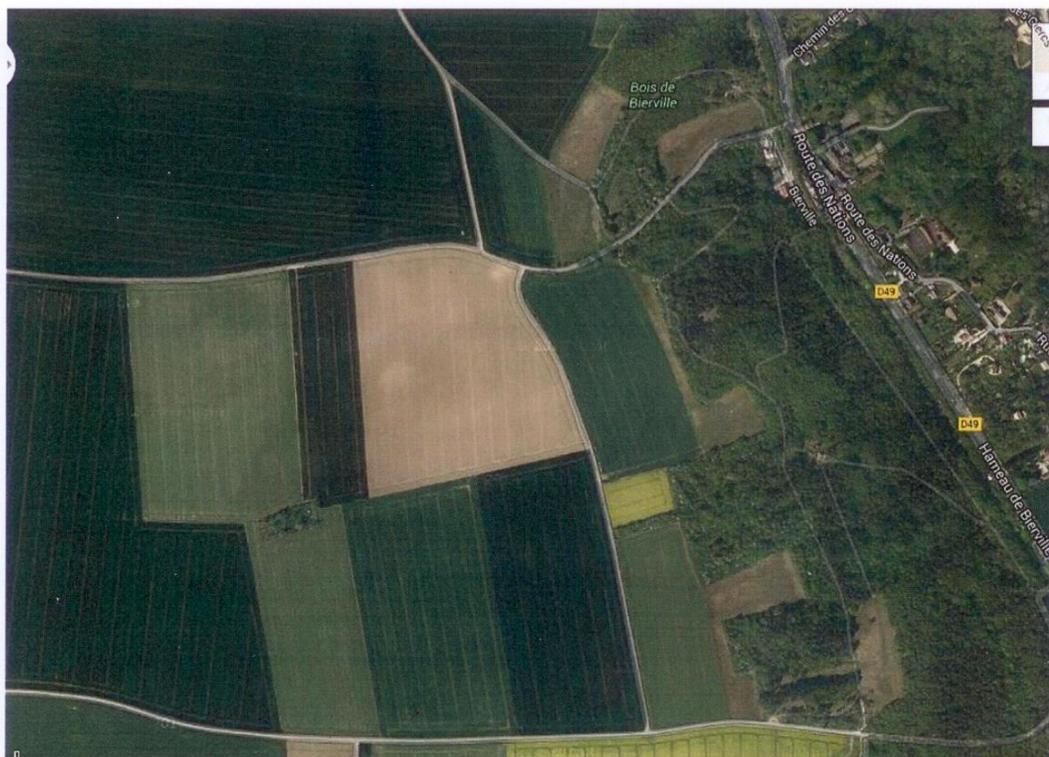
« Ce matin après examen des plans, il ressort que des espaces cultivés sont classés en espace boisé au lieudit les Fortunes, parcelle ZX 21. Je demande que la réalité du terrain soit transcrite sur le plan.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

La photo aérienne sur laquelle figure le cadastre montre qu'une petite partie seulement de la parcelle 21 est cultivée : classer en zone agricole la partie cultivée et supprimer les espaces boisés classés sur cette partie serait à la fois logique et protecteur de l'activité agricole.



Extrait du plan cadastral renseigné de la partie effectivement cultivée



Photos aériennes montrant les zones cultivées
Appréciation du Commissaire Enquêteur

Avis favorable, la remarque doit être prise en compte.

Observation n°2

M. CAZALS Laurent, Les prés de la Patrouille, 9 rue de Méréville, 91690 Saclas.
pour consultation et prise de connaissance des documents et prise de clichés

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Pas de commentaire particulier.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Voir observation n°17

Observation n°3

M. Van NUVEL Jean Paul, Président du ball-trap

aux pages 3.5.9 annexe ce jour le courrier daté du 26 octobre 2013 plus des copies jointes d'autres pièces, notre démarche est que les parcelles Z0, 111,112, et 115 soient reconnues activités loisirs.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Cette demande est contradictoire avec celle de la chambre d'agriculture. Il nous apparaît opportun de privilégier l'activité agricole, la gestion des nuisances n'étant pas du ressort du plan local d'urbanisme dans ce cas précis.

Le ball-trap a fait l'objet d'une longue et virulente contestation de nombreux administrés et de l'association pour la protection de l'environnement de Saint Cyr la riviere. Une médiation de la Sous-prefecture d Etampes a conclu à une Reconnaissance du ball-trap dans une zone NCI avec interdiction d'agrandissement. De plus le P.L.U.ne prévoit aucune expansion sur la zone A . Ces raisons interdisent de recevoir favorablement cette demande.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Non seulement le commentaire du Maître d'ouvrage est justifié, mais il faut également se rapprocher de l'observation n° 36 qui exprime les nuisances engendrées , en l'état, par ce ball-trap.

(cf. l'extrait cadastral des parcelles concernées en annexe 13)

04

ASSOCIATION DE BALL-TRAP DU VAL DE JUINE
 Siège social : Mairie de SACLAS
 Adresse postale : 12 rue du creux de la borne
 91690 SACLAS

Vu le Commissaire Enqueteur
 J. HAZAN

Saclas, le 26 Octobre 2013

à

Monsieur le Commissaire Enquêteur du PLU
 Mairie de SACLAS
 91690 SACLAS

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Les responsables du Ball-Trap m'ont missionnés en ma qualité de Président pour réitérer notre réclamation concernant les parcelles ZO 111, 112 et 115 (voir courrier du 06 Nov. 2012 joint).

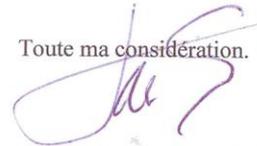
A savoir le Ball-Trap est locataire des parcelles ci-dessus (ci-joint extrait de l'acte notarial et délibération du Conseil Municipal du 26 Mars 1991 enregistrée à la sous-préfecture d'Etampes le 05 Avril 1991). Seul bémol le bail de location n'a pas été établi par le notaire.

La commune de SACLAS a été déclarée propriétaire des terrains alors qu'elle n'a rien payée, le Ball-Trap a payé, aucune ligne budgétaire n'a été ouverte pour cette acquisition, j'étais Maire à cette période et en tant qu'Association et nous avons cru bien faire en mettant la commune propriétaire. La SAFER avait renoncé à son droit de préemption en date du 26 Avril 1991 et les primes d'éviction ont été payées aux exploitants toujours par le Ball-Trap.

Après cet achat le POS a été annulé par le Tribunal Administratif sur réclamation des opposants au Ball-Trap qui étaient venu déposer lors de l'enquête publique et Monsieur le Commissaire n'avait pas tenu compte de leur requête considérant que « le POS et le Ball-Trap était deux choses bien différentes que cette enquête ne concernait pas le Ball-Trap). Ces parcelles qui étaient classées en NAUL avaient ensuite été reclassées en NC.

Aujourd'hui une partie des installations du Ball-Trap sont reconnues, mais les limites de sécurité et de retombé des plombs ne seront pas respecté : 200 mètres, si une servitude n'est pas définie. Il est indispensable qu'une servitude grève ces parcelles concernant la sécurité et la retombé des plombs qui est de 200 mètres des postes de tir, de plus lors de la récupération des plateaux d'argile nous piétons les récoltes, d'autre part le stand est ouvert les samedis et dimanches après-midi, il ne peut y avoir d'engins agricole dans le périmètre désigné à ces heures et les cultures ne peuvent être que des céréales (nous sommes locataire de 8 HA de terrain et non de 2 HA pour 99 ans). Nous voulons éviter des différends avec les exploitants, nous sommes locataire de ces terrains et ils ont perçu les primes d'éviction, nous formulons le vœu pour que notre requête retienne toute votre attention Monsieur le Commissaire.

Toute ma considération.



Le Président du Ball-Trap VAN-NUVEL Jean Paul

 3

Observation n°4

François x (illisible)

demande la copie de la zone concernée par sa maison 22 rue Joliot Curie-
reviendra si nécessaire après avoir lu le document remis ce jour.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Le nom est VINGTRINIER. Pas de commentaire particulier.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

La personne a obtenu son document et n'est pas revenue.

Observation n°5

Monsieur FLORY Daniel 14 rue de l'Orme, 91690 Saclas.

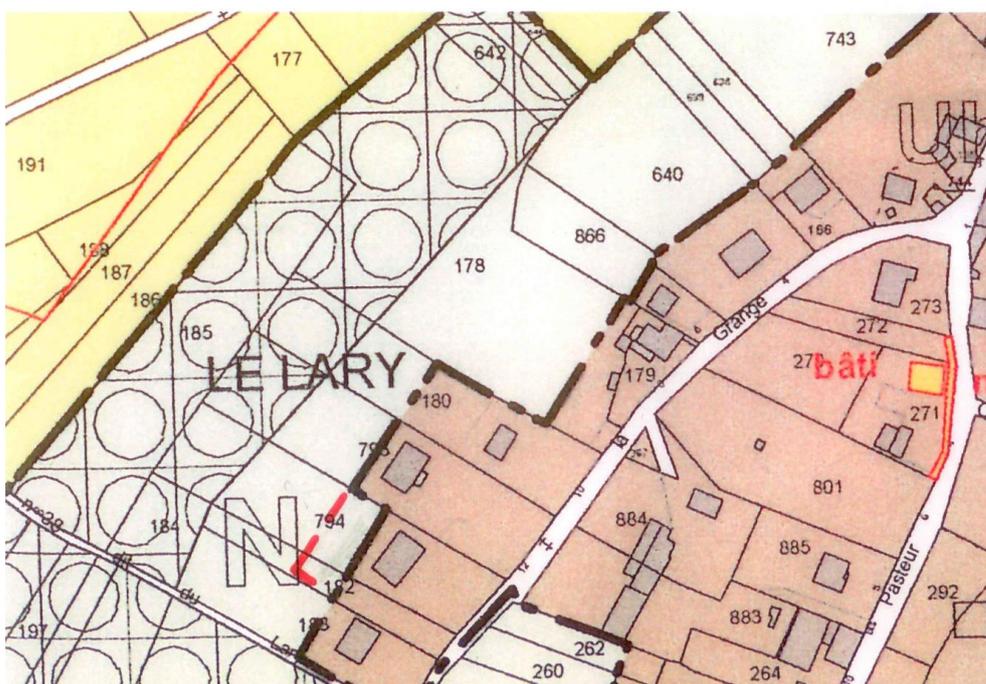
Demande que pour les parcelles 182 et 794 l'extension de la zone UB soit
étendue jusqu'à la limite supérieure des parcelles 795 et 180.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Le tracé de la zone Uh a été établi de façon à réduire la zone constructible existant au Pos tout en
laissant la possibilité aux propriétaires de réaliser des extensions à l'arrière de la construction
principale. Mais, compte tenu de la taille des parcelles dans d'autres secteurs de la zone Uh, cette
demande peut être acceptée tout en préservant la biodiversité et en donnant un peu de droit à
construire dans une vision d'économie d'espace puisqu'il s'agit de terrains desservis par les
réseaux collectifs.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Avis favorable (voir le parcellaire en annexe 14).



Traduction de la demande et proposition du commissaire enquêteur

Observation n°6

M. et Mme PERRAT 10 rue de Méréville, 91690 Saclas

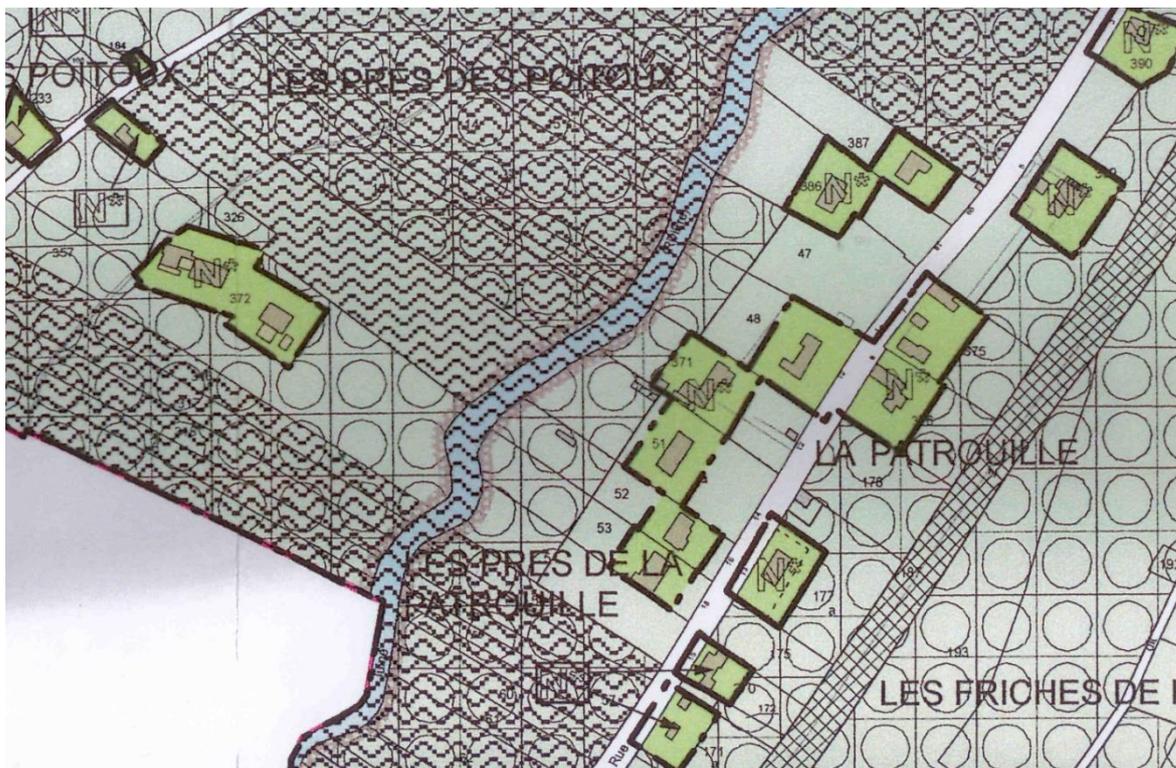
Nous avons acheté à BENOR en novembre 2010 la parcelle n° 47 à cette date constructible ; elle jouxte la parcelle n° 48 qui est propriété de famille depuis 60 ans. Si la parcelle n°47 devenait inconstructible cela voudrait dire que la(?) deviendrait quasiment nulle ? pas de chance pour nous.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

La constructibilité a été fortement réduite dans les secteurs éloignés du centre bourg ce qui correspond aux objectifs du Grenelle de l'environnement dans lesquels le Plu s'inscrit. Cela dit, de nombreuses observations (voir plus loin) montrent que la limitation des secteurs par le zonage (10 m autour des constructions existantes) et par le règlement (10 % d'emprise supplémentaire maximum, limités à 50 m²) est sans doute trop contraignante et n'autorisera pas une évolution du bâti qui permette la réalisation de notre projet à savoir d'admettre une population supplémentaire sans augmenter l'empreinte sur les terrains non encore bâtis. Nous sommes favorables à un assouplissement de la règle (donner 30%) et du zonage (éloigner plus des constructions existantes les limites du secteur N*).

La parcelle N ° 47 n'étant pas reconnue en zone humide à enjeux fort, il serait logique qu'elle reste en partie constructible bien que les services de l'Etat ne soient pas favorables.

Appréciation du Commissaire Enquêteur



Avis favorable au cas précis ; mais un argumentaire plus conséquent sera développé ci après, au regard de la pétition formulée par une douzaine de saclasiens (cf L1 ci-dessous et annexe 15).

Observation n°7

Mme MACHADO Sophie 12bis rue de Souplainville 91690 Saclas

Consultation du PLU.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Pas de commentaire particulier.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Pris connaissance.

Observation n°8

Stéphanie NOEL COUTANT 10 rue de Souplainville 91690 Saclas

Consultation du PLU.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Pas de commentaire particulier.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Pris connaissance.

Observation n°9

REGNARD J. 5 rue de Jubert

J'ai tenté de comprendre, mais les 1000 heures nécessaires ne m'y incitent pas. Je suis obligé de faire confiance aux élus et spécialistes.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Pas de commentaire particulier.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Pris connaissance.

Observation n°10

Richard CHANE TUNE (?) , 20 rue de Gitonville, Saclas

J'ai consulté les documents du PLU concernant la rue de Gitonville et de ses environs. Je suis très satisfait de la clarté et visibilité des documents. J'ai demandé une copie des textes relatifs à la zone Uh. Merci aux spécialistes qui ont établi ces documents

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Pas de commentaire particulier.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Pris connaissance.

Observation n°11

MARCHAUDON-Martial, 14 rue de Versins_91690 Saint Cyr La Rivière
Consultation du PLU

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Pas de commentaire particulier.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Pris connaissance

Observation n°12

CHAUMAT Mireille 11 rue Jean Moulin, Saclas
Consultation du PLU.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Pas de commentaire particulier.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Pris connaissance

Observation n°13

M. et Mme MULLER, le chemin des cailles, Méréville
Consultation du PLU.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Pas de commentaire particulier.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Pris connaissance (voir également lettre L2 ci après).

Observation n°14

Christophe ROBIN (?), SNC Gauthier et Cie (Montlhéry)
A consulté ce jour.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Pas de commentaire particulier.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Pris connaissance

Observation n°15

M. X (illisible) architecte, Abbeville- la -Rivière
Consultation du PLU ce jour.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Pas de commentaire particulier.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Pris connaissance

Observation n°16

CHAUMAT Mireille, consultation du PLU
11 rue jean Moulin, Saclas

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Pas de commentaire particulier.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Pris connaissance

Lettre L n°1

CICUTTINI Bruno, Hélène 49bis rue de Méreville 91690 Saclas
 (Lettre scannée ci-dessous en tant que lettre type de cette pétition et celle en annexe12)

L1. L1
 Nom(s) : **CICUTTINI**
 Prénom(s) : **BRUNO, HELENE**
 Adresse : **49bis, route de Méreville, 91690 SACLAS**

M. le COMMISSAIRE ENQUETEUR
 Mairie de saclas
 19, rue de la mairie
 91690 saclas

Saclas le, **31/10/2013**

Monsieur le commissaire enquêteur,

Je soussigné(e) **Cicuttini Bruno, hélène**....., manifeste par la présente mon souhait d'une augmentation du pourcentage d'emprise au sol de la Zone N*.

Ce pourcentage d'emprise supplémentaire actuellement fixé à 10% au projet du P.L.U, étant trop restrictif et ne permettant pas, si je le désire, de réaliser une extension ou une création d'annexe de mon habitation.

Je souhaite que celui-ci soit porté à 30 % d'emprise au sol de mon bâti existant.

Je vous remercie par avance, de l'intérêt et au discernement que vous porterez à cette remarque. Dans l'espoir de voir corriger ce nouveau règlement pour le bien de tous.

Veuillez agréer, monsieur, le commissaire enquêteur l'expression de mes plus sincères considérations

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

En complément de notre réponse à l'observation 6 Perrat (voir plus haut), nous constatons en effet que l'emprise au sol moyenne des constructions en secteur N* se situe autour de 100 à 150 m², et considérant qu'une extension moyenne (garage, véranda...) présente en général une emprise au sol de 20 à 40 m². Dans la mesure où l'emprise des extensions et annexes est limitée à 50 m², il nous semble justifié d'autoriser 30% d'emprise et d'augmenter la distance entre le bâti et la limite de secteur N* d'au moins 10 m supplémentaires.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Ces considérations ont fait l'objet de diverses discussions au cours des 5 permanences assurées car elles ont été exprimées tant par écrit qu'oralement par tous les saclasiens affectés par les critères proposés au projet de PLU.

Les observations 17 et 26 en sont une parfaite illustration.

Il convient de permettre la quasi-totalité des légitimes extensions projetées ou en prospective. D'une part il est nécessaire de faire passer le périmètre de

*constructibilité complémentaire à au moins 20 mètres et non qu'il soit « étouffant » dans sa valeur actuelle de 10m, et d'autre part le pourcentage de l'extension ne peut se limiter à 10% ; 30% correspondent mieux à la réalité des besoins.
Avis favorable.*

L2

M M MULLER
Chemin des cailles
91660 Mereville

-7 OCT. 2013

Monsieur le Commissaire Enquêteur

7 octobre 2013

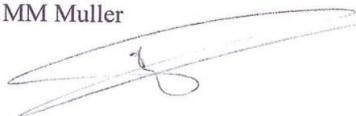
Propriétaire des parcelles en section AM 63,65,193,196,197,70,71,73,74,76,79, jusqu' alors constructible ce trouvant en zone viabilisée, disposant de tous équipements publics.

Je comprends que le vallée doit être protégé, et en observant la topographie de la « rivière Juine » la même dans la vallée , nous pouvons observer des zones constructibles. ?

Si la totalité des parcelles devenait inconstructible cela voudrait dire que la valeur du terrain est quasi nul. Je demande qu'au moins une partie reste en zone constructible afin de ne pas perdre la totalité de mon bien, et pouvoir récupérer une partie des frais occasionnés demandé en mairie pour les études de sol et d'assainissement « nous avons une promesse de vente signée »

je sollicite votre bienveillance afin de trouver une solution équitable afin que chacun ne soit complètement dépossédé.

MM Muller



Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Ces parcelles très éloignées du bourg sont situées en zone naturelle, et, surtout, dans des zones humides identifiées comme zone à enjeu fort (carte des enjeux patrimoniaux des zones humides, p127 de l'étude de Symbiose environnement).

Compte tenu des enjeux liés aujourd'hui aux zones humides, et de la nécessaire prise en compte des réglementations nationales voir internationales, la demande ne peut être acceptée. Il est aussi rappelé qu'il n'y a pas de droit acquis en urbanisme.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

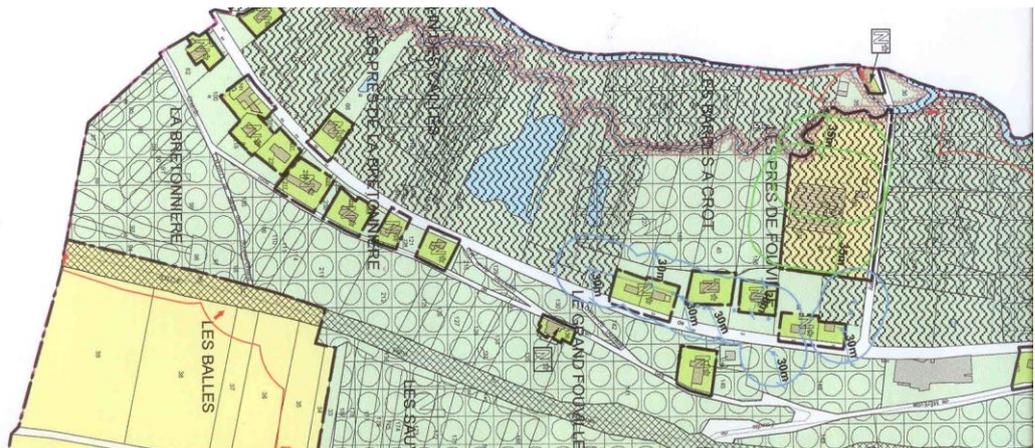
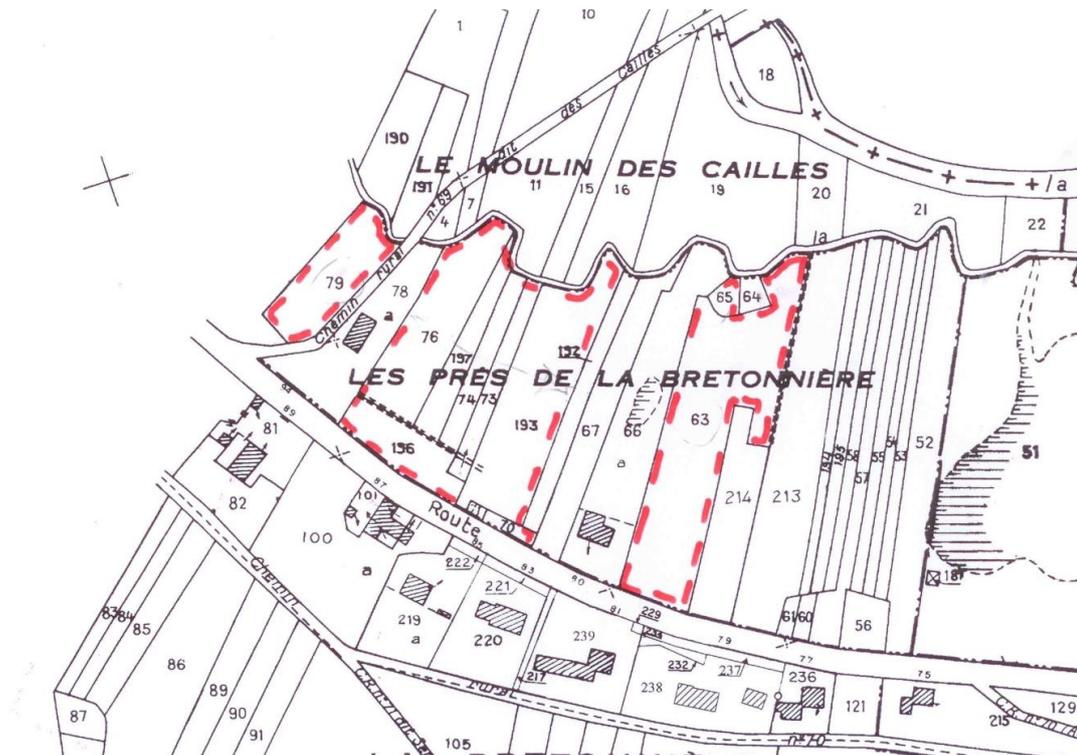
Cf plan cadastral ci-dessous renseigné des parcelles concernées

Et extrait du plan du PLU montrant la zone naturelle

L'analyse du Maître d'ouvrage est réaliste.

Autant il convient de permettre ou d'améliorer la constructibilité dans la zone urbaine, autant il convient de respecter les zones naturelles lorsqu'elles ne sont pas trop ponctuelles comme cela sera le cas plus avant.

Avis favorable sur la position du maître d'ouvrage. La demande de l'intéressé ne paraît pas pouvoir être prise en compte.



Extrait du plan du PLU

Observation n°17

CAZALS Laurent (cf observation n°2)

En annexe demande d'extension et d'augmentation du coefficient d'emprise au sol de la zone N* à 25/30% comme expliqué en annexe

012

M. CAZALS LAURENT
 Les prés de la patrouille
 9 route de Méréville
 91690 saclas
 Objet :
 Demande de révision
 Du Projet PLU commune de saclas

M. Jacky HAZAN
 COMMISSAIRE ENQUETEUR
 19 RUE DE LA MAIRIE
 91690 SACLAS
 Saclas le 26/09/2013

M. le commissaire enquêteur.

Je me permets de vous solliciter concernant le règlement de la zone N au projet du PLU de la commune de saclas.

Cette zone classifiée N porte principalement sur les abords de la commune autant au nord (entrée du village) comme au sud (vallée longeant la juine et ses abords) classé Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique & limitrophe aux zones Natura 2000.

Elle modifie principalement le classement de la zone UR (urbanisable cos 0.15) ainsi que la zone ND, à différents endroits de la commune du P.O.S actuellement en vigueur. En préservant cette vallée de toutes constructions futures.

Ma requête porte principalement sur le règlement de la zone N* qui statuera sur les bâtis existants à la date d'approbation de ce P.L.U.

En effet, le projet présenté offrant la possibilité de création d'annexes (non accolées) ou d'extensions (accolées) aux constructions déjà en place. Sous certaines conditions, à savoir je cite :

- **"À condition que l'emprise au sol totale de l'annexe et/ou de l'extension ne dépasse pas 10 % de l'emprise au sol total des constructions existant à la date d'approbation du présent document d'urbanisme, ces 10 % étant toutefois limités à 50 m² d'emprise au sol*."**
 (*précision ici faite que l'emprise au sol ne représente pas la surface de plancher)

Nous comprendrons ici que dans le cas où une habitation représentant en moyenne 85/100 m² au sol, une extension ne serait être supérieure à 8.5/10 m² d'emprise nouvelle.

Je me permets de présenter ci-dessous, 3 cas de figures pouvant se manifester assez régulièrement dans un avenir plus ou moins proche, dans un cas classique :

- *Foyer de 4 personnes dans un logement diffus de 85/90 m² habitable de plain pied composé de 3 chambres (dont les surfaces moyennes constatées sont de 9,5 à 11 m²) ayant une emprise au sol de bâti représentant 100/105 m².*

1. Cette famille souhaite avoir un enfant supplémentaire et de lui offrir le confort d'une chambre individuelle impliquant le souhait d'extension de l'habitation.

Ce rajout de 10 m² d'emprise au sol accolé à l'habitation ne représentera au final qu'une surface habitable de 7 m² dans le cas d'une construction en parpaing + isolant dit usuel (parpaing 200mm + isolant basic "placostyl ba13" en 130 mm) soit 3 m² de construction. L'emprise de ces matériaux de construction sera bien entendu majorée si ceux utilisés sont différents dans le cas d'une meilleure isolation (brique creuse par exemple 330 + 130 soit 3.72 m² de construction) ramenant la surface habitable à 6.35 m².

Il est facilement compréhensible que cette superficie d'extension est difficilement pérenne pour ce foyer dont les besoins de surface habitable grandiront avec l'âge des enfants.

2. L'habitation ne comporte pas de garage (couvert et/ou clos), ce foyer détient 2 véhicules personnels* et souhaite mettre à couvert et clos ses véhicules (*faute de moyen de transports en commun de proximité : ligne SNCF ou RER desservi dans la commune, et ligne de bus erratique).

Considérant une **place standard de 14 m² soit 5m1 x 2.8m1**. L'emprise des véhicules hors bâti représentera 28 m² soit une emprise au sol de 35.48 m² en construction en parpaing 20x20x50 pour un garage double si celui-ci est construit en annexe à l'habitation.

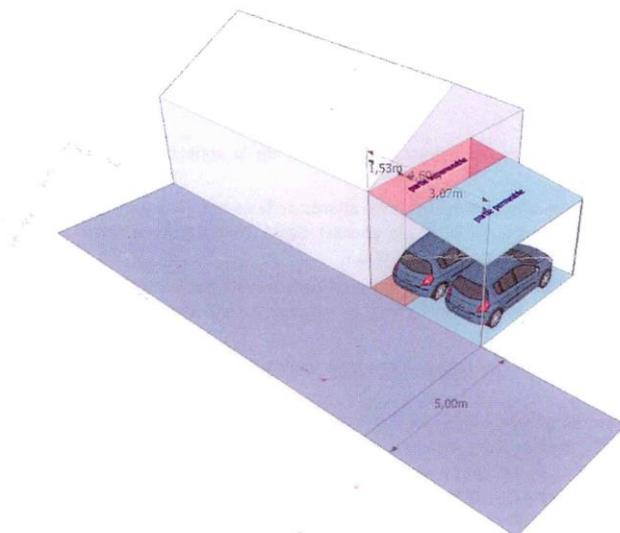
Il apparait également évident que ce coefficient d'emprise au sol de 10% ne permette pas de réaliser ce type d'aménagement. Puisque qu'en tout état de cause il manquerait 25.5 m² au 10 m² qui est ici accordé.

Il est rappelé dans l'article N12 une imposition de 2 places de stationnement par logements hors voies publiques. (Nullement précisé couvertes ou non).

Il convient donc également dans le cas de réalisation d'un garage (ou appentis) couvert de modifier l'article N15 qui est **incohérent dans son sens et dans la pratique**.

Je cite : "**Au moins les trois-quarts de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériaux perméables**".

Exemple par schéma sommaire dans le cas d'un appentis couvert (adaptable également à un garage couvert réalisé en annexe à l'habitation principale) :



3. Le problème de surface se rencontrera identiquement en cas de souhait de création de véranda. La précédente norme des 19.99 m² étant abolie depuis le changement des règles d'urbanisme.

De toute évidence, il me paraît important à la vue de ces cas de figures (il en existe certainement d'autres) d'augmenter ce coefficient à 25/30% de l'emprise existante en conservant bien évidemment le "garde fou" de 50 m² d'emprise supplémentaire maximum.

Rare est de constater sur la commune de saclas des bâtiments d'habitation (en cette nouvelle zone) dont l'emprise au sol représentent une surface égale ou supérieure à 500 m², seules 3 à 5 constructions seront concernées.

Les moyennes constatées représentant principalement des emprises comprises entre 80 à 110 m²

En tout état de cause, il apparaît simplement que le principe d'équité et d'égalité est encore biaisé par ce règlement ; favorisant les plus aisés disposant déjà d'une habitation plus confortable (spacieuse) dans sa surface et son emprise au sol existante.

Je vous remercie par avance, de l'intérêt et au discernement que vous porterez à ces remarques. Dans l'espoir de voir corriger ce nouveau règlement pour le bien de tous.

Veuillez agréer, monsieur, le commissaire enquêteur l'expression de mes plus sincères considérations.

LAURENT CAZALS

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Voir la réponse à L1

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Comme indiqué précédemment cette observation illustre bien le caractère doublement restrictif des critères présentés dans le projet de PLU :

- *« L'étouffement » autour du bâti actuel pour lequel il convient d'augmenter à 20m le périmètre d'extension possible.
S'il existe deux constructions pas trop éloignées l'une de l'autre sur une même propriété il conviendra de ne pas dissocier les deux « enveloppes » mais au contraire de n'en faire qu'une.*
- *Le pourcentage d'agrandissement au sol du bâti existant ne peut se limiter à la valeur de 10 % qui n'est pas réaliste et aboutit à une impossibilité de fait. Il convient de porter ce pourcentage à 30%*

Avis favorable pour la demande formulée reprise plusieurs fois dans ce rapport, y compris par le maître d'ouvrage.

Observation n°18

Déposée par M. CAZALS pour M.TROTTER
(lettre, illustrations et documents graphiques à la suite)

1 km
018 17 03 03 26 26
10 LAURENS

M. Jacky HAZAN
COMMISSAIRE ENQUETEUR
19 RUE DE LA MAIRIE
91690 SACLAS

Saclas le 26/09/2013

M. le commissaire enquêteur.

Je me permets de vous faire part d'un manquement d'inscription de bâti au niveau du PLU de la commune.

Concernant la parcelle AL 17 dont vous trouverez en complément le plan de situation.

En effet il existe une construction de type chalet édifié sur dalle avec dépendance en tôle.

La composition de celui-ci est la suivante :

De plain pied : pièce de vie (séjour - coin cuisine), salle de bains avec WC.

Étage en mezzanine.

Terrasse au pourtour sur 2 cotés.

Indépendant abris de jardin.

Emplacement parking sur dalle.

L'emprise des constructions au sol représentent 115 m².

Cette habitation a fait l'objet d'un permis de construire délivré en date du 13/04/1971.

Alimentée en EAU par puits privatif.

Équipé d'un assainissement autonome dont le contrôle a été réalisé en date du 18 juillet 2012.

Également desservi en électricité.

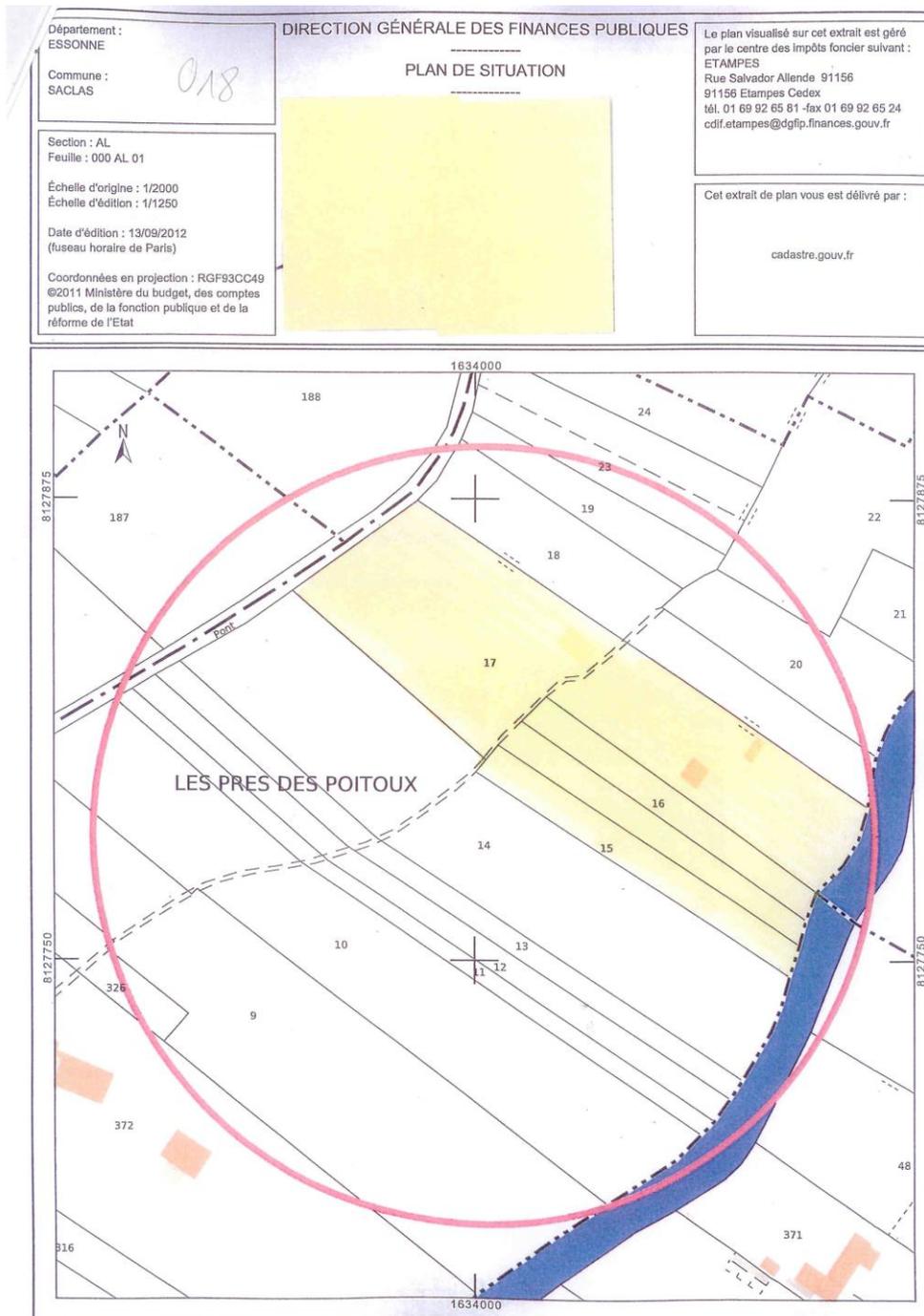
Comme les constructions riveraines, il apparaît évident de positionner cette habitation en classement N*.

Il convient également de déclasser partiellement la zone hachurée Zones Humides inventoriées.

Ci-dessous clichés de la construction :



Veuillez agréer, monsieur, le commissaire enquêteur l'expression de mes plus sincères considérations.



Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Il existe effectivement une construction sur la parcelle 17, construction qui figure sur le plan mais difficile à percevoir du fait des trames. Cette parcelle se situe en zone humide identifiée comme zone à enjeu moyen (carte des enjeux patrimoniaux des zones humides, p127 de l'étude de Symbiose environnement). Il nous semble souhaitable de détourner un secteur N* autour de ce bâtiment.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Avis favorable à la proposition du maître d'ouvrage pour tenir compte de la situation existante.

Observation n°19

Mme BAZALGETTE Clémence, 73 Rue de Méréville 91690 SACLAS

Annexe le document type, à caractère de pétition, précédemment décrit.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Voir la réponse à L1

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Le pris connaissance est confirmé.

Observation n°20

Mr BRASSENS Rémi, 73 Rue de Méréville 91690 SACLAS

Annexe le document type, à caractère de pétition, précédemment décrit.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Voir la réponse à L1

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Le pris connaissance est confirmé.

Observation n°21

Mme SYLVESTRE Noëlle, 73 rue de Méréville, 91690 Saclas

Annexe le document type, à caractère de pétition, précédemment décrit.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Voir la réponse à L1.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Le pris connaissance est confirmé.

Observation n°22

M. HEMONO Patrice 11 rue de Soupplainville

Ci-joint un ancien courrier adressé à Monsieur le Maire concernant une langue de terrain classée TC et qui n'a pas lieu d'être. J'en ai informé monsieur l'enquêteur qui en a pris note.

D'autre part concernant la zone humide en face des bâtiments du n° 11 je souhaite que l'on revoie ce classement concernant la zone sud, c'est-à-dire parallèle à la route, cette parcelle étant tout à fait saine.

022
 HEMOND Patrice
 18 rue de Marancourt
 St Cyr La Riviere
 91690
 01.60.80.92 72

Monsieur le Maire
 Maire de SACLAS
 St Cyr La Riviere, le
 2 Decembre 2012

Monsieur le Maire,

Concernant la parcelle AI 172, ruse au N,
 rue de Souppainville, je me permet d'attirer votre
 attention sur cette "Langue" classée TC, qui
 traverse tout le terrain, et qui m'a pas lieu
 d'être. En effet, j'habite ou j'ai habité cette
 propriété depuis 1955 et je peux vous affirmer
 que je n'ai jamais vu d'arbre ou même de
 brousaille dans cette parcelle entretenue.

Il me semble qu'une situation d'un demi siècle
 devrait être suffisante pour valider le reclassement
 de cette parcelle dans sa vocation.

Ce zonage, situé loin de la route ne devrait
 pas entraîner de conséquences facheuses pour
 des constructions ultérieures, mais, me serait
 que pour l'élaboration d'un chemin, d'un jardin,
 soit d'un abris, cette requête me paraît fondée.

Hemond

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Le classement TC (ou « trame classée » qui est une dénomination ambiguë) indiqué par le
 requérant doit correspondre aux espaces boisés classés : la photo aérienne des années 2000

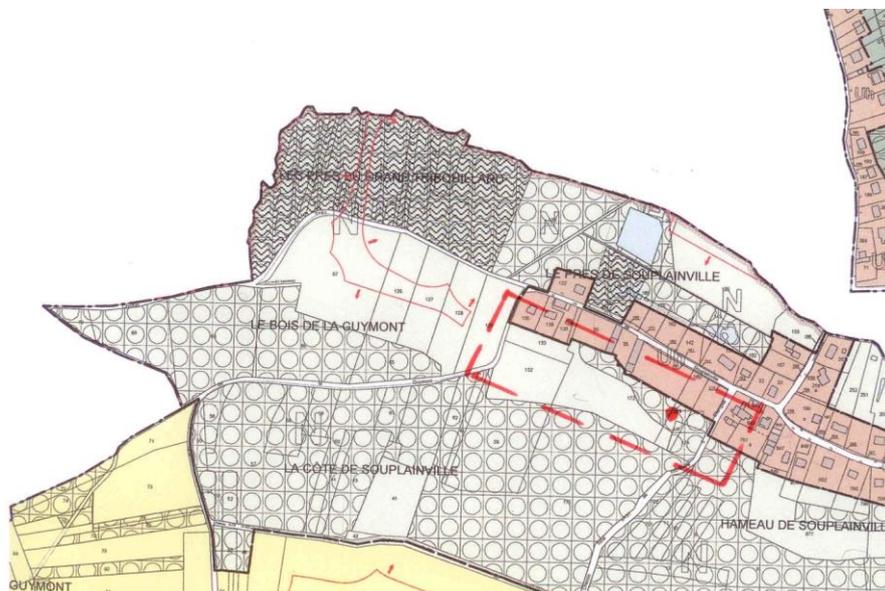
47

montre effectivement l'absence de bois sur une partie de la parcelle 172. La trame « espaces boisés classés » doit pouvoir être réduite.

Quant à la zone humide, elle a été identifiée comme zone à enjeu moyen (carte des enjeux patrimoniaux des zones humides, p127 de l'étude de Symbiose environnement) et peut-être est-il possible de la réduire très légèrement.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

(voir également l'observation n°31)



Cette languette- comme la qualifie l'auteur de l'observation- est l'exemple type de déclassement à envisager, d'une EBC qui grève inutilement une propriété.

Comme il sera systématiquement rappelé, en une telle situation, l'avis s'il est favorable, reste sous réserve qu'il ne soit pas en contradiction avec un document « supérieur » comme le SDIF. (mais à charge de pouvoir interpréter le document tel que mis en annexe 10).

Observation n°23

M.REBOIA Humberto

Janex (sic) ce jour le 7/10/2013 une lettre relatant mes mésaventures concernant l'achat d'un terrain 20 rue Victor Griffuelhes et (sollicite) une modification du zonage de ce terrain pour (pouvoir la construction) en partie avant coté rue ; initialement le terrain était en totalité constructible UR. Espère votre compréhension et vous en remercie d'avance.

023

Nicole et Humberto REBOIASente des Capucins
91150 ETAMPES
TEL. 06 86 17 49 72**MAIRIE**19 Rue de la Mairie
91690 SACLAS

Etampes, le 7 Octobre 2013

Monsieur Le Maire,

Je suis désagréablement surpris que mon terrain, situé 20 Rue Victor Griffuelhes, se trouve dans une zone non constructible alors que tout autour de ce terrain, il y a des constructions et pour certaines, elles sont très récentes. Comme vous le savez, je me suis porté acquéreur de ce terrain il y a 7 ans. Lors de cet achat, le terrain était évidemment constructible en lot avant et en lot arrière, c'est pourquoi, il m'avait intéressé à l'époque, car je voulais faire une maison pour mes parents et moi-même.

Tout de suite après l'achat du terrain, j'entrepris de demander un permis de construire, qui me fut refusé par les bâtiments de France, pour cause d'ouverture et de façade disgracieuses. Pui mon père est tombé gravement malade, il a fallu que je m'en occupe. Sa longue maladie a duré 1 an, jusqu'à son décès ; suivi de celui de ma belle-mère et de ma mère. Vous comprendrez donc que je n'ai pas pu avancer mon projet plus avant pendant cette période douloureuse qui a duré environ 3 ans.

Ensuite, ne pensant pas qu'il me fallait un permis de défrichement, j'entrepris moi-même cette besogne. Et c'est là que mes ennuis ont commencé. En effet, je n'avais pas demandé un permis de défrichement, ne sachant pas qu'il en fallait un. J'ai donc nettoyé et dépollué le terrain : la végétation cachait des déchets relevant plus de la décharge que d'un terrain d'habitation. Une fois que celui-ci fut propre, j'ai été contacté par le service des eaux et forêts, prétextant que je n'avais pas de permis de défrichement et que la partie arrière ne pouvait pas être constructible. S'ensuivit un procès à l'issue duquel, il m'a été demandé d'effectuer un reboisement en partie arrière du lot. M'y étant conformé, après leur visite et contrôle, j'ai demandé un nouveau CU qui me fut retourné positif sur lequel je pouvais construire en partie avant du terrain, soit une possibilité de construction de 600 m2 habitables. Après plusieurs demandes de permis de construire infructueux me prétextant que je me trouvais en zone humide et me renvoyant de services en services, cela fait bientôt 4 ans que j'attends une décision en ma faveur.

Vous comprendrez aisément mon désarroi car j'ai placé là mes économies. Je ne comprends pas que l'on puisse me faire attendre aussi longtemps pour m'annoncer que mon terrain, acheté constructible en zone avant et arrière, passe en quelques années à non constructible sur la totalité ! Je me suis conformé à toutes les exigences qui m'ont été demandées par les services des eaux et forêt et tout cela pour arriver à ce résultat.

J'espère que vous comprenez ma situation et que vous pourrez intervenir en ma faveur pour débloquer cette situation.

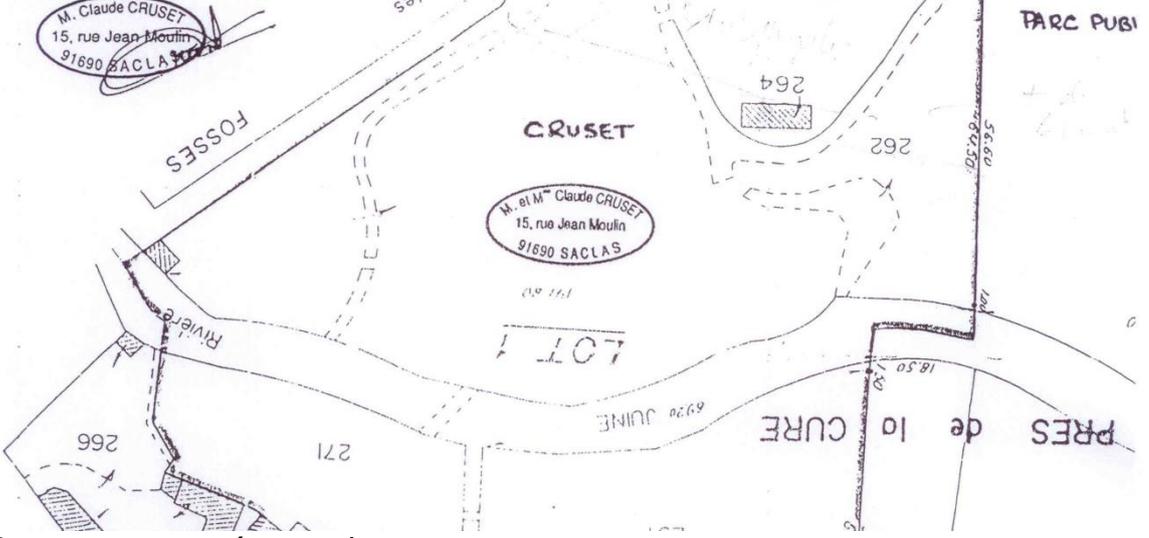
Dans l'attente,

Veuillez agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

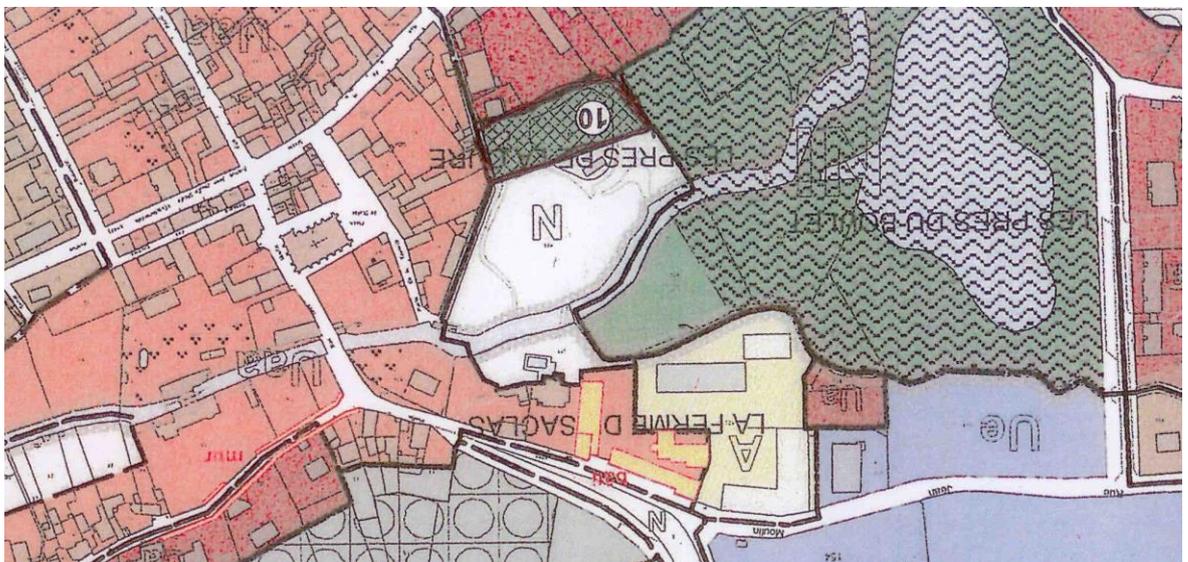
Humberto REBOIA

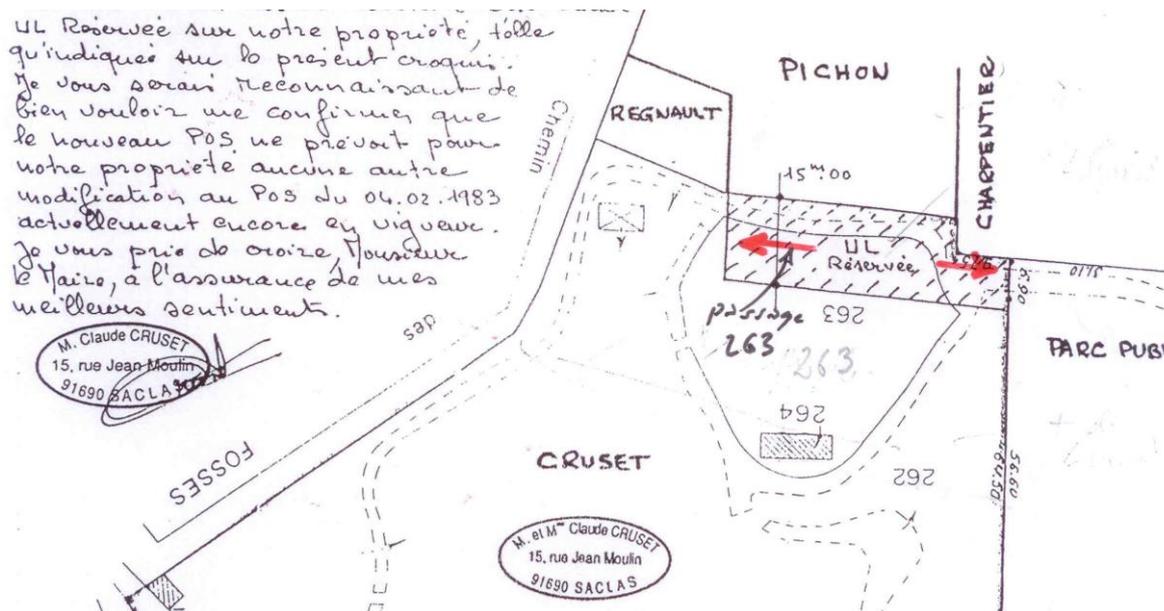
024
 Concernant : POS - Vie Saclas n°21, Page 3
 Rubrique POS - paragraphe 2°.
 A l'attention de Monsieur Yves GAUCHER, Maire de Saclas. 91691 le 13 Mai 1997.

Lors de notre entretien du 18.06.96 en Mairie, nous plaignant dans l'hypothèse future d'un rachat du terrain PICHON par la MUNICIPALITE et avec le souci :
 • de joindre le Centre Ville avec le Parc Public
 • de préserver la quiétude et les propriétés de chacun
 nous avons établi ensemble un croquis que vous avez conservé pour faire le nécessaire prévoyant dans le nouveau POS en cas de nécessité une bande UL Révisée sur notre propriété, telle qu'indiquée sur le présent croquis.
 Je vous serais reconnaissant de bien vouloir me confirmer que le nouveau POS ne prévoit pour notre propriété aucune autre modification au POS du 04.02.1983 actuellement encore en vigueur.
 Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes meilleurs sentiments.



Document annexé au registre





Avis favorable pour limiter cette réserve au strict nécessaire pour assurer la liaison dans son principe.

Observation n°25

Je soussigné Noël MOMBAZET, 3 sente des Ménagers, 91690 Saclas
 Constate lors de la réunion de ce jour que ma demande d'extension de la limite a été prise en compte dans le projet de PLU. Ci-jointe annexe sous forme de croquis.

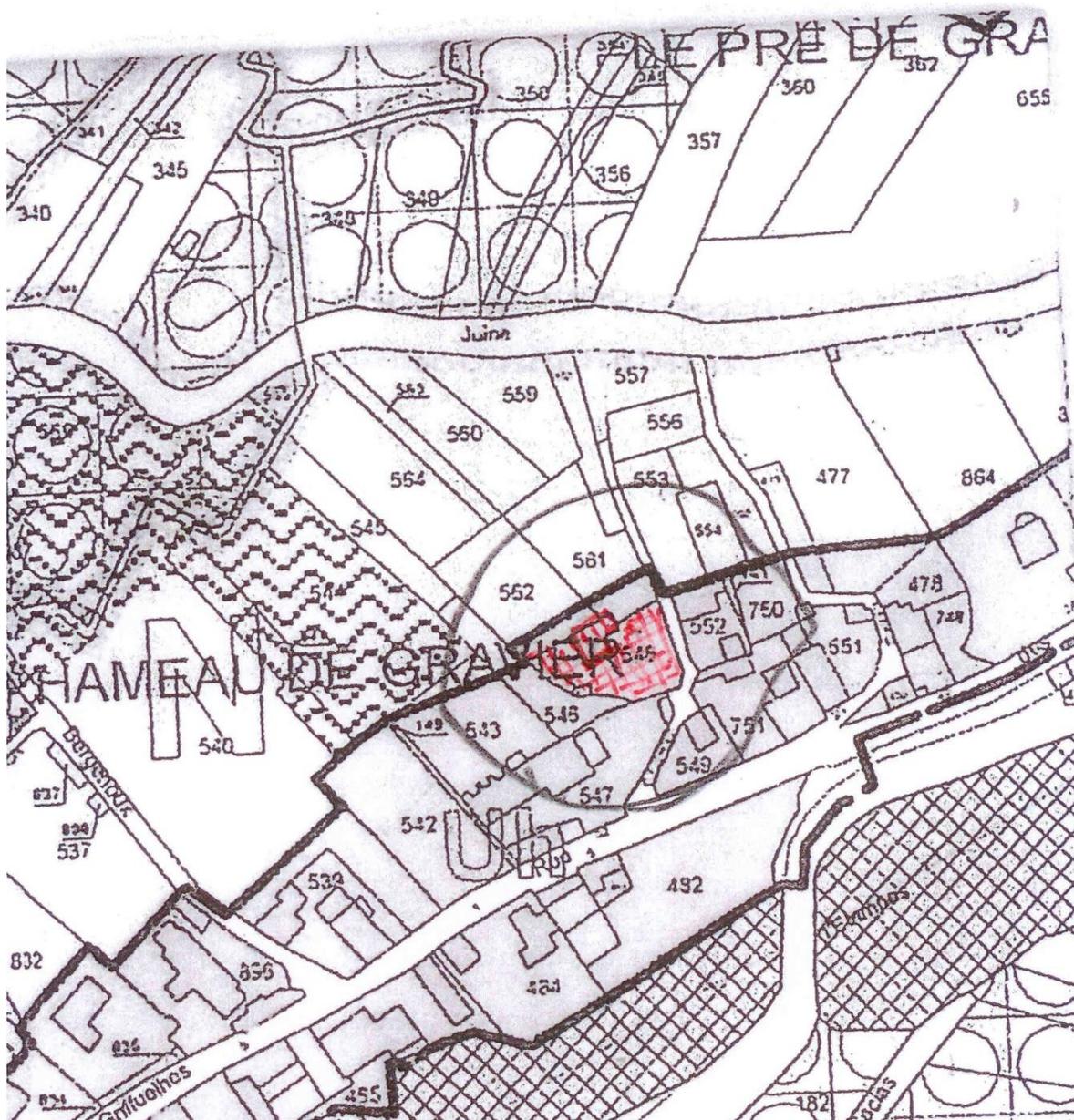
Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Dont acte

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Pris connaissance.

L'extrait de plan ci-dessous en indique l'emplacement.

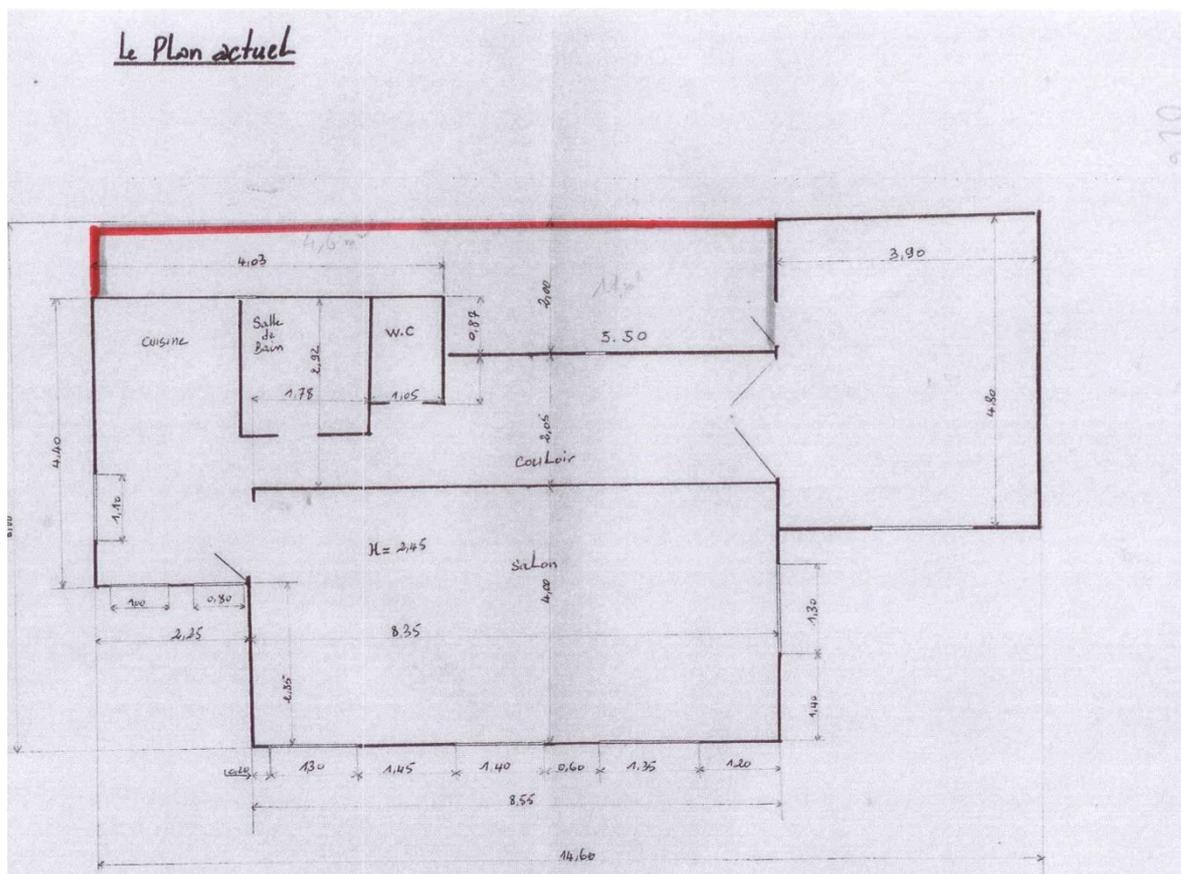
**Observation n°26**

Monsieur et Madame EL GHADOUINI MOHAMED et ZOHRA 15 rue de Méréville, Saclas.

Nous avons un projet d'extension excédant les 10% proposés.

Ici joint le plan prévisionnel et nous demandons de bien vouloir nous accorder les conditions pour réaliser le projet. Je join(t) également un courrier daté de ce jour à la suite.

Annexe le document type, à caractère de pétition, précédemment décrit.



Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Voir réponse à L1

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Ce cas précis et illustré par l'impact du projet d'extension souhaité démontre la nécessaire augmentation du pourcentage développé en réponse à la lettre L1 et à l'observation 17.

Il s'agit ici d'un cas concret, particulièrement caractéristique.

Remarque prise en compte, Avis favorable.

Le pris connaissance est confirmé pour l'annexion de la pétition.

Observation n°27

M. BAUDART Stéphane et Sandrine, 172bis rue du pont Luçon, 91690 Saclas

Saclas, le 7 Octobre 2013

A ce jour je mets en annexe la copie ci-dessous.

Annexe le document type, à caractère de pétition, précédemment décrit.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Voir réponse à L1.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Le pris connaissance est confirmé.

Observation n°28

M. BAUDART Stéphane et Sandrine, 172bis rue du pont Luçon, 91690 Sacl

Saclas, le 7 Octobre 2013

(il s'agit d'une nouvelle observation)

La lettre annexée au registre n°2 figure ci-dessous.

(M. et Mme BAUDART ajoutent ensuite 5 documents + une photographie).

028
Mr et Mme Baudart
172 bis rue du Pont Luçon
91690 Saclas
tel: 0609725419
mail: stephanebaudart@sfr.fr

Saclas, le 5 octobre 2013

Objet: Révision du POS en PLU sur la commune de Saclas.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Cela fait désormais plus de 10 ans que nous résidons sur la commune de Saclas et cela fait également 10 années que nous harcelons Mr Gaucher (Maire de Saclas) pour pouvoir obtenir un permis de construire afin de procéder à un agrandissement de notre maison.

Mr Gaucher nous a toujours dit qu'il fallait être patient et que le POS allait bientôt changer.

Mais à l'heure d'aujourd'hui quelle grande désillusion ...

Nous habitons une Z N+ qui est protégée; je peux comprendre étant moi-même écolo dans l'âme, que l'on souhaite protéger des zones vertes. Mais de là à ne pas prendre en compte la réalité du terrain !

Pour vous éclaircir un petit peu sur notre situation, je vous la décrit rapidement ci-dessous:

- Tout d'abord nous habitons au bord d'une route assez fréquentée, nous résidons dans une construction semi-enterrée qui est adossée à un talus et à chaque forte pluie nous subissons très souvent des inondations et depuis quelque temps une humidité constante envahie les murs de la maison et tout ce qui se trouve à l'intérieur (meuble, vêtements...etc), et je pense qu'à long terme cela nous causera des problèmes de santé. Nous souhaitons que sur la dalle nue déjà existante: poser un chalet en bois de petite dimension afin de laisser le bas de la maison en garage ou annexe et de pouvoir dormir plus sereinement.

Mais là toujours la même réponse "vous ne pouvez pas", même si cela est une question de salubrité et de sécurité...

Comme je le disais auparavant: on regarde juste le POS sans se soucier de la réalité du terrain...

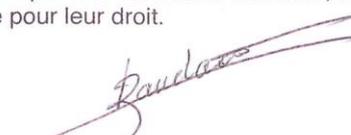
Nous possédons un terrain de 5000m² boisé que j'entretiens régulièrement, nous ne demandons et en aucun cas, de bâtir dessus; mais juste à agrandir ou rénover l'existant en tenant compte de l'environnement.

C'est pour cela que nous avons opté pour un petit chalet en bois (pas de fondation et posé en 4 à 6 jours).

De plus, un chalet en bois serait totalement intégré au paysage naturel nous environnant.

Mais trêve d'explication, étant pratiquement certain que ce courrier n'aura aucun impact et pensant également que tout est bouclé d'avance, même si certains à Saclas vont continuer à se battre pour leur droit.

Cordialement
Mr et Mme Baudart


Ps: ci-joint courrier que nous avons adressé au Maire de Saclas
+ plan du cadastre de la parcelle ZS 233, ZS 234, ZS 179, ZS 180

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

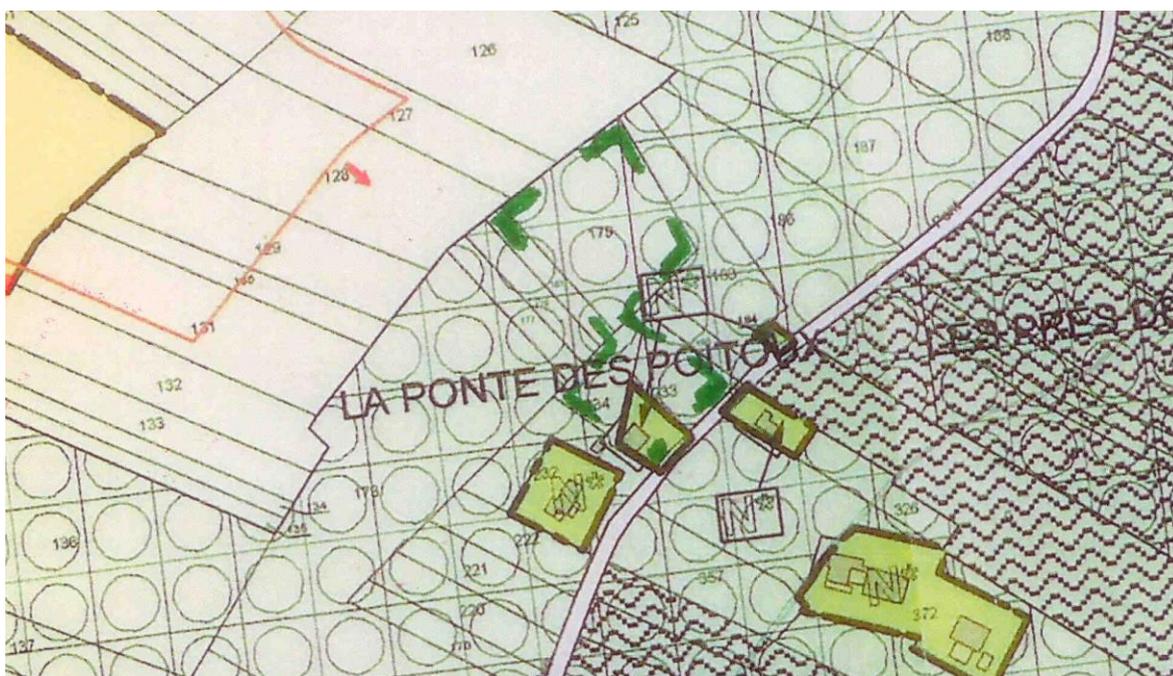
Cette partie de la commune est entièrement en zone naturelle; le règlement N*ne permet pas cette construction

Appréciation du Commissaire Enquêteur

L'extrait du plan du PLU ci-dessous montre l'emplacement des parcelles en zone naturelle (cf également l'annexe 16a pour une vue plus générale du secteur et l'annexe 16b des pétitionnaires qui figure le parcellaire).

L'insuffisance des réseaux qui vont de paire avec cette situation ne peuvent permettre une construction classique.

D'ailleurs, dans leur lettre, les époux BAUDART reconnaissent cette situation et ne revendiquent qu'une relative amélioration du chalet dont ils joignent une photo. En l'état, il ne semble pas possible de donner une suite favorable.



Extrait du plan du PLU où les parcelles concernées sont périmétrées en vert

Observation n°28bis

D. BLOT, 16 Mon...(?) des Grands Rebords, 91690 Boissy La Rivière

(aucune rédaction ne figure)

Lettre L n° 3 (courrier reçu en mairie)

M. HALLOT Francis, 87 rue de Méréville, 91690 Saclas

Annexe le document type, à caractère de pétition, précédemment décrit.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Voir réponse à L1.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Le pris connaissance est confirmé.

Lettre L n° 4 (courrier reçu en mairie)

M. CALBRY Michel, 66 rue de Méréville, 91690 Saclas

Annexe le document type, à caractère de pétition, précédemment décrit.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Voir réponse à L1.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Le pris connaissance est confirmé.

Lettre L n° 5 (courrier reçu en mairie)

M. Louis DUPRE
(sans mention d'adresse)

Annexe le document type, à caractère de pétition, précédemment décrit.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Voir réponse à L1.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Le pris connaissance est confirmé.

Lettre L n° 6 (courrier reçu en mairie)

M. BEEL Michel (?) 62 rue de Méréville, 91690 Saclas
(sans mention d'adresse)

Annexe le document type, à caractère de pétition, précédemment décrit.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Voir réponse à L1.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Le pris connaissance est confirmé.

Observation n°29

M.et Mme Antonio BARBOSA, rue du Pont Luçon, 91690 Saclas

Je soussigné M. BARBOSA, ayant déposé ce jour les documents suivants :

- Plan cadastral (extrait)
- Relevé de propriété
- Demande d'emprise supplémentaire (lettre jointe)

Je souhaiterais que la parcelle n°357 et la partie haute de la parcelle n°372 puissent devenir constructibles.

Espérant un avis favorable à mes demandes.

Par ailleurs, M. BARBOSA :

Annexe le document type, à caractère de pétition, précédemment décrit.

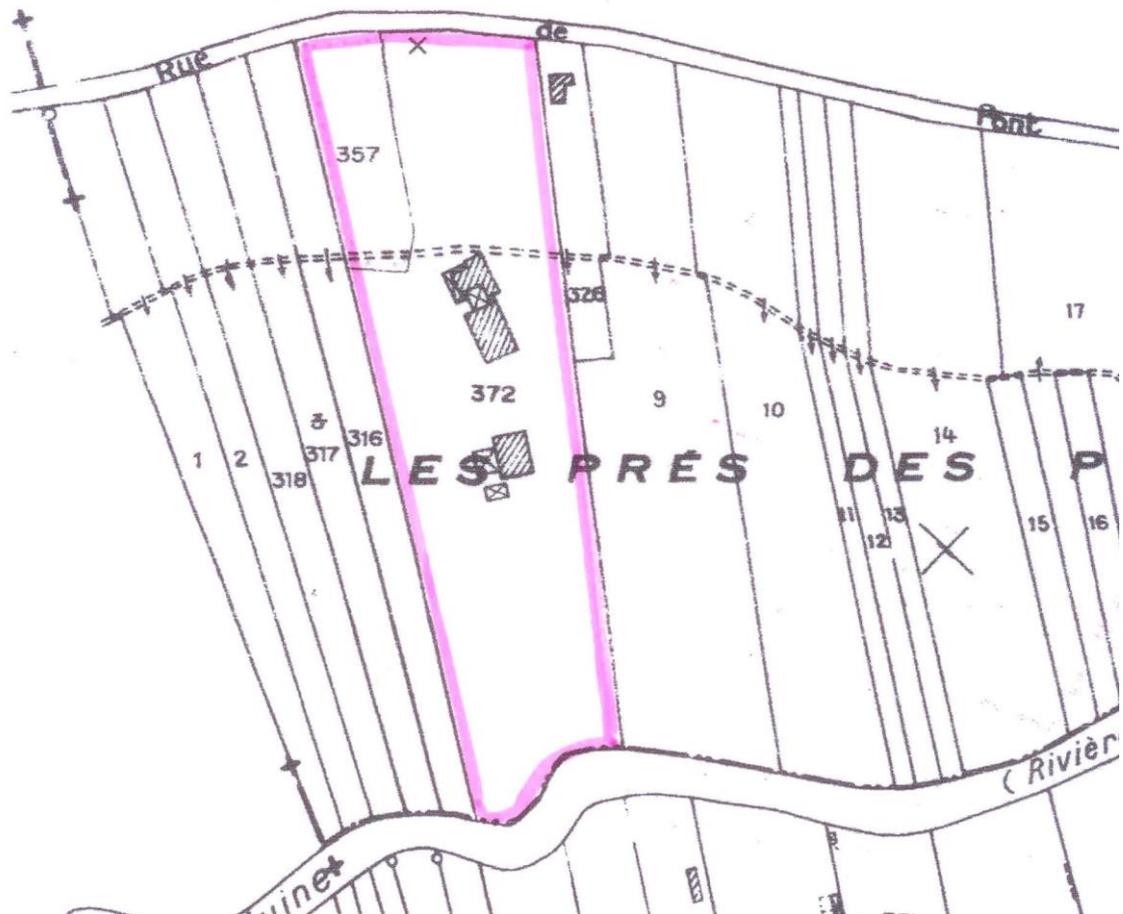
Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Voir réponse à L1

Par contre il n'est pas possible de créer une zone constructible dans cette partie de la commune compte tenu de l'environnement (proximité immédiate d'une zone humide intéressante, située

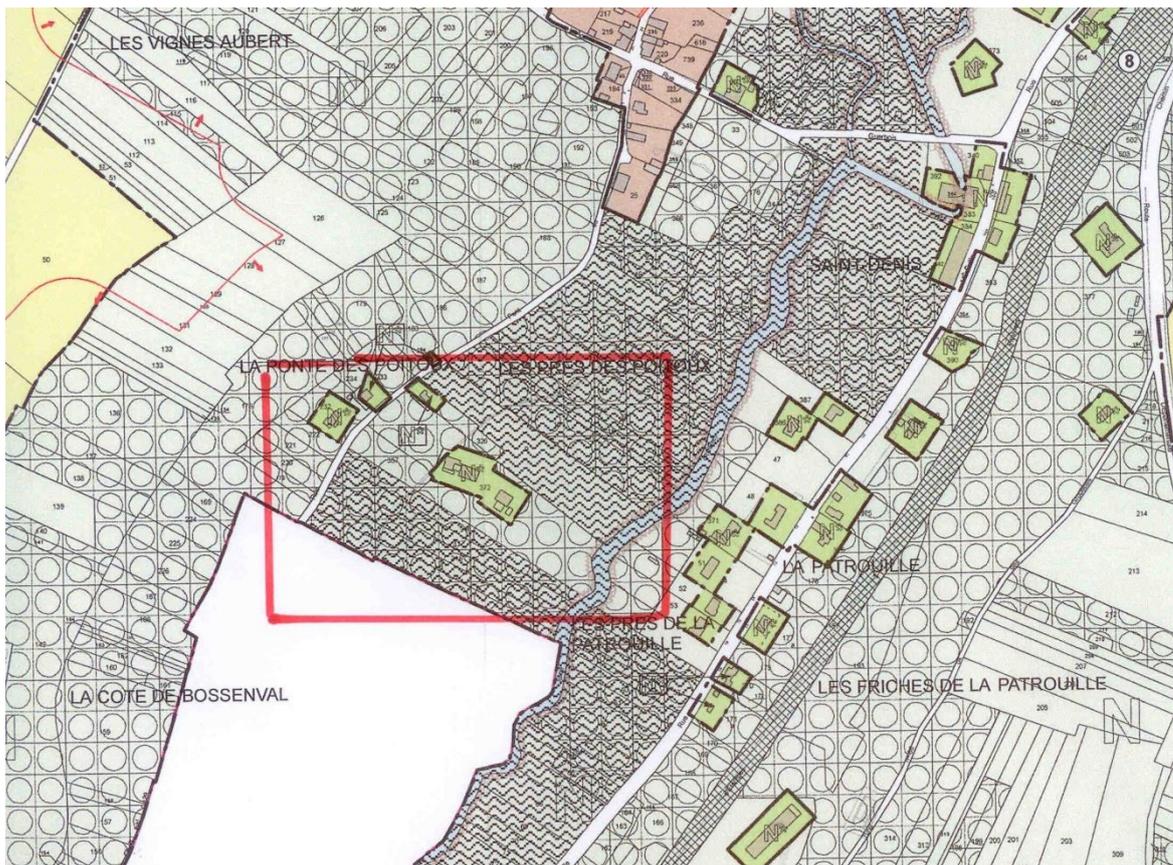
dans les bois et non desservis par les réseaux.)

Appréciation du Commissaire Enquêteur



Parcelles 357 et 372

*L'extrait du plan du PLU est reproduit ci dessous
et le relevé de propriété fourni par l'intéressé est en annexe 16*



Repérage des parcelles au plan du PLU

Le pris connaissance est confirmé pour l'annexion de la pétition.

Observation n°30

M. SIEBENALER Loïc, 20bis rue Pasteur, 91690 Saclas

Demande concernant le 4 rue de Grenet à Saclas

Savoir si : - Extension du garage en hauteur possible à la même hauteur que la maison - Si extension de l'habitation sur les côtés, suis-je frappé d'alignement par rapport à la route (départementale).

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

La hauteur des annexes, donc du garage, est limitée à 4 m hors-tout (article Ub10) mais de la souplesse est prévue en cas d'extension.

Le recul par rapport à la Rd est fixé par l'article Ub6 ; il n'y a pas de servitude d'alignement (ce point est tout de même à vérifier le commissaire enquêteur demandant que les servitudes EL 7 soient complétées).

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Cf annexe 18.

Je n'observe pas de réserve au plan, ni listée, concernant cette départementale. Pour ce qui concerne les règles de construction, elles ne peuvent que se référer au règlement du PLU pour le zonage correspondant, en particulier :

- Ub 6 :les constructions doivent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 2m
- Ub7 pour un respect latéral de 2m au moins(sauf vues nécessitant 8m).

Observation n°31

HEMONO Patrice, 11 rue de Soupplainville, 91690 Saclas

Saclas le 18/10/2013

Pour démontrer l'exactitude quant à la « langue » classée TC sur mon terrain et que je nie formellement avoir existé, ci-joint une photo aérienne certifiée IGN, datée de 1990 où l'on ne constate aucun arbre dans cette zone. Un abattage systématique depuis cette date me semble parfaitement décelable de visu.

Je peux aussi, sur demande, vous fournir la même photo IGN de 1969 référence FR 1775 cliché n°32. Il me semble qu'un recul de 44 ans me paraît suffisant pour rétablir les faits exacts

D'autre part, quant à la zone humide décelée sur ma propriété, je rappelle que la partie sud, sur une profondeur d'environ 30 m n'a jamais été humide et a été jusqu'en 2005 entretenue et tondue entre les arbres. Je demande donc que cette parcelle soit rétablie en zone TC et non humide ; la partie nord restant évidemment zone humide.

Ces différents points sont facilement vérifiables sur place.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Les élus constatent la réalité des éléments fournis par le requérant.
Voir réponse observation 22.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

(cf après la suite de l'observation)

Observation n°31 suite

HEMONO Patrice, 11 rue de Soupplainville, Saclas.

(le 19 octobre 2013)

En complément de ma requête (du) 7 octobre, ci-joint nouveaux documents. Je vous confirme par ces documents ma demande de suppression (sic) de la zone boisée sur la parcelle 172.

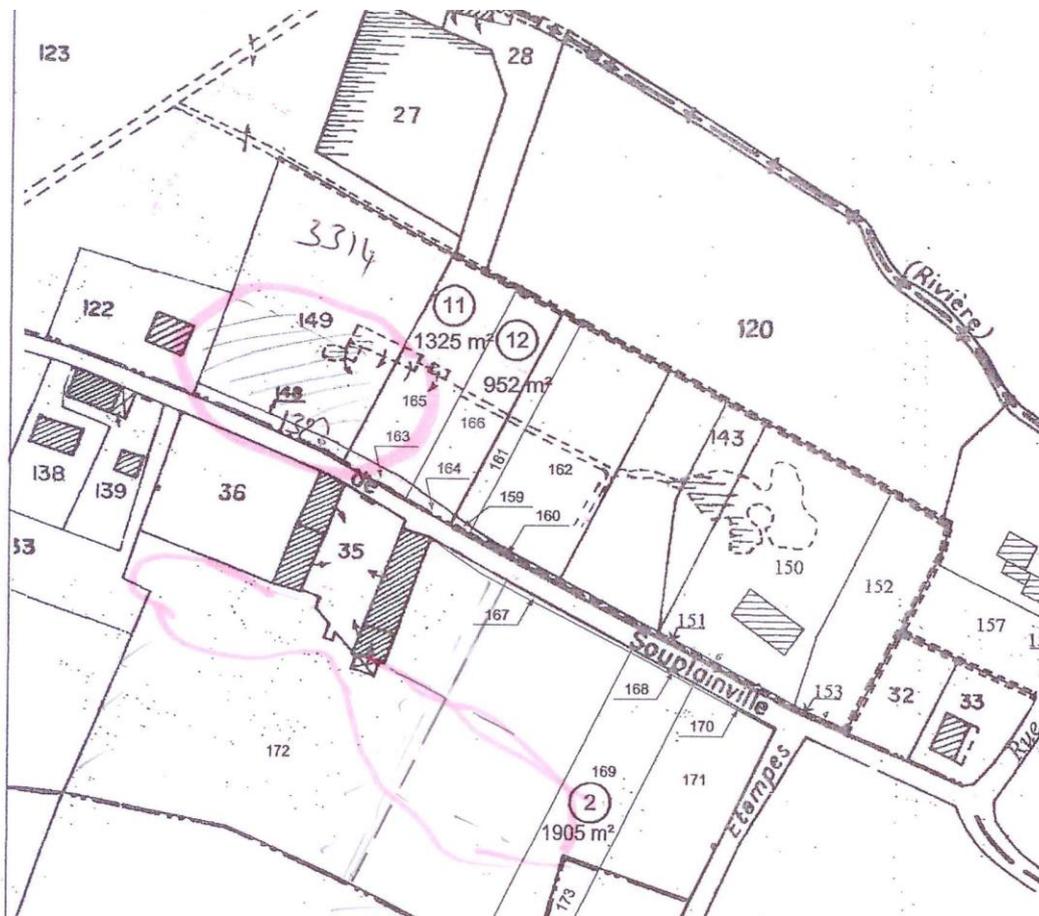
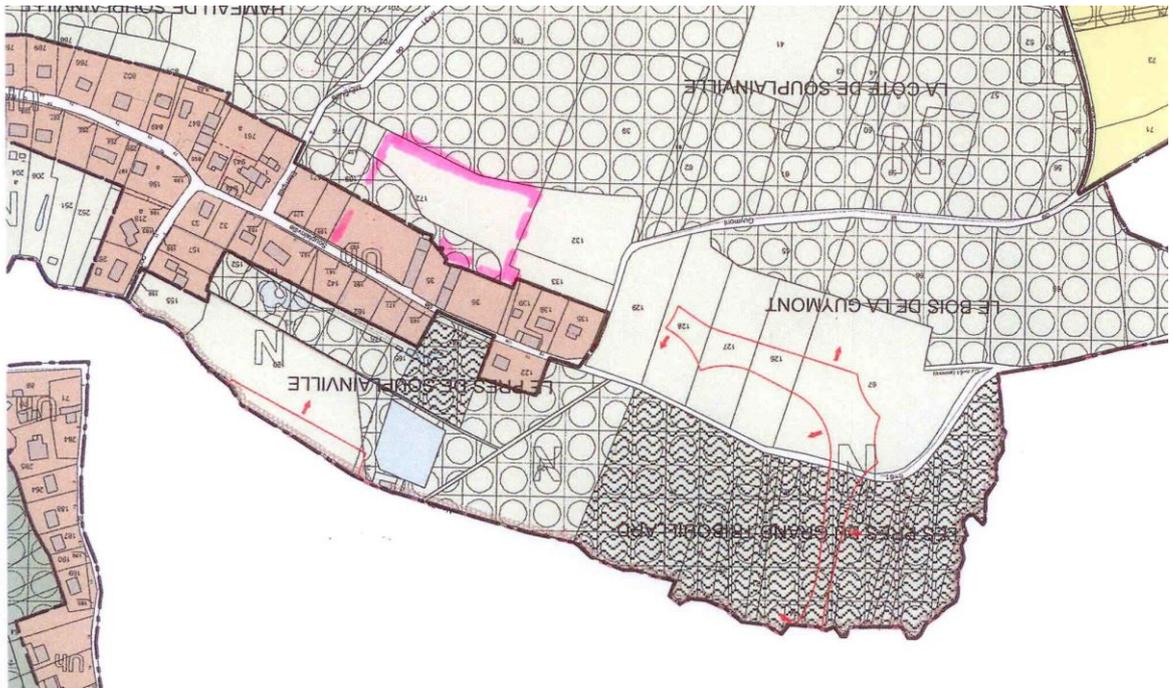
Par ailleurs, concernant la parcelle 149, la partie sur la rue de Soupplainville soit classée (sic) « espace boisé classé » en continuité des parcelles 122, 165 etc et que la partie supérieure reste en zone humide.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Les élus constatent la réalité des éléments fournis par le requérant.
Voir réponse observation 22.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Cette photo aérienne confirme bien la réalité des lieux. Les commentaires du maître d'ouvrage déjà formulés pour le même pétitionnaire en observation 22 sont à prendre en compte. Cette photo s'attache à l'observation 22 et non à cette n°31. Encore une fois, hors SDRIF, il convient de leur réserver un avis favorable comme déjà formulé pour la dite observation.



*Pour ce qui concerne cette nouvelle observation :
L'extrait du plan du PLU (renversé pour se rapprocher du second extrait) la partie liserée en rose montre la zone pour laquelle le pétitionnaire reconnaît l'humidité et mais pas son classement en EBC. La partie sur rue de Souplainville serait une peupleraie et donc correspond à une zone effectivement boisée.*

*C'est ce qu'il a crayonné sur l'extrait de plan à la suite.
Cette nouvelle observation n'est pas sur-commentée par le maître d'ouvrage.
Je reste sur mon avis favorable exprimé pour l'observation n°22.*

Observation n°32

Yves GAUCHER Maire de Saclas

Le SIREDOM a fait une demande d'extension de la déchetterie qui se situe dans la zone UE. Je demande la suppression de l'article UE 8 qui interdit les dépôts de véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts de matériaux divers c'est donc contradictoire au projet de SIREDOM

(Pas d'Avis ou commentaire du maître d'ouvrage, auteur de l'observation)

Appréciation du Commissaire Enquêteur

*Cette suppression va de soi au regard du projet de SIREDOM, afin de ne pas le compromettre.
Avis favorable.*

Observation n°33**Observation n°33 bis LOPEZ Dominique**

A la consultation du présent projet de PLU, je remarque que contrairement au POS en vigueur, la parcelle 531 au lieudit des Grands Prés n'est plus constructible (ancien classement U6),

Je demande que le classement d'au moins les 2/3 de cette parcelle soit revue, compte tenu de la continuité sur la rue Victor Griffuelhes et dans une logique de densification du bâti qui sied au grenelle de l'Environnement,

Aucun zonage (Znieff, Natura 2000, Inventaire Zone Humide) ne contre indique cette possibilité.

J'ajoute que lors du décès de ma mère en 2008, les calculs de droits de succession se sont faits sur la base des prix des terrains constructibles. Le déclassement des terrains entraine de ce fait une perte financière importante à mon encontre ;

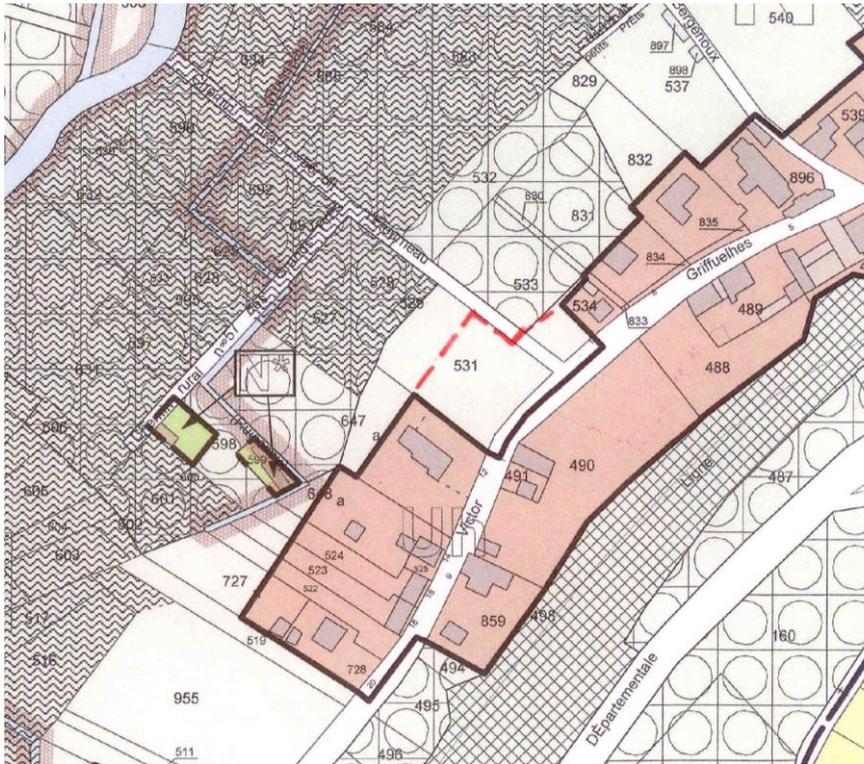
Je vous prie d'agréer, monsieur l'expression de mes salutations distinguées.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Texte ne figurant pas sur la clé : RAJOUTÉ

Demande recevable dans la continuation de la zone UH.

Appréciation du Commissaire Enquêteur



Comme le montre l'extrait du PLU ci-dessus la parcelle 531 comporte une partie sur rue de Griffuelhes non bâtie.

Comme déjà apprécié pour l'observation- lettre L3 je considère qu'il est légitime pour le pétitionnaire de demander « la continuité sur la rue Victor Griffuelhes et dans une logique de densification du bâti ».

Je suggère le tracé porté en rouge qui donnerait satisfaction au pétitionnaire.

Avis favorable.

Lettre L 7

Mme FRAGNER Jennifer et M. BELLET Fabien, 6bis rue de Méréville, Saclas

Lettre reproduite ci-dessous.

L7

FRAGNER Jennifer
BELLET Fabien
6 bis rue de Méréville
91690 SACLAS

Mr le COMMISSAIRE ENQUETEUR
Mairie de Saclas
19 rue de la Mairie
91690 SACLAS

A Saclas, le 23 octobre 2013,

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous soussignés Jennifer FRAGNER et Fabien BELLET, manifestons par la présente notre souhait d'une augmentation du pourcentage d'emprise au sol de la Zone N*.

Ce pourcentage d'emprise supplémentaire actuellement fixé à 10% au projet du PLU, étant trop restrictif et ne permettant pas, comme nous le projetons, de réaliser une extension ou une création d'annexe de notre habitation.

Nous souhaitons que celui-ci soit porté à 50 % d'emprise au sol de notre bâti existant.

Nous vous remercions par avance, de l'intérêt et au discernement que vous porterez à cette remarque. Dans l'espoir de voir corriger ce nouveau règlement pour le bien de tous.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos plus sincères considérations.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Voir réponse à L1

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Les pétitionnaires annexent un courrier proche de la pétition mais qui porte le taux du pourcentage à 50%, ce qui me paraît excessif.

Je m'en tiens à l'appréciation déjà formulée pour un taux de 30%.

Observation n°34

M. MONTEIRO João 4 rue des Carmeaux(?) 91200 Athis Mons
 Pour un terrain rue Bidochon à Saclas
 Je reviendrai à la prochaine réunion le jeudi 31-10-13.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Pas de commentaire particulier.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

M. MONTEIRO a fait déposer un courrier lors de la cinquième permanence (cf observation n°49 ci après).

Observation n°35

M. REBOIA Humberto

Je suis revenu vous voir(e) car vous m'aviez dit lors de notre première rencontre que le terrain en question est toujours constructible et il aurait fallu que je persiste pour obtenir un permis. Je tiens à vous faire remarquer que je me bat pour depuis 7 ans.

J'espère que vous pourrez intervenir, vous êtes mon dernier recours

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Voir réponse à l'observation 23.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Je ne pouvais pas dire « qu'il était constructible ». J'ai assuré que son observation (O 23)serait examinée, ce qui a été le cas puisque j'ai effectivement proposé une prolongation du zonage Uh qui peut lui permettre - enfin- de construire quelque chose.

Observation n°36

CHARBONNEL Jean, 24 rue de Jubert

Zone N *

Zone NI ball-trap nécessite une recommandation voire une obligation de procéder a une isolation phonique car les nuisances sonores sont très importantes le dimanche voire le samedi compte tenu des vents dominants qui amènent les bruits dans toute la vallée cote Étampes et y compris a saint Cyr La Riviere qui a rédigé une pétition contre ces nuisances.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Les élus sont d'accord bien évidemment avec la constatation des nuisances du ball-trap. Cela dit, la maîtrise de ces nuisances n'est pas du ressort du Plu.

Le ball-trap a fait l'objet d'une longue et virulente contestation de nombreux administrés et de l'association pour la protection de l'environnement de Saint Cyr la riviere. Une médiation de la Sous-prefecture d Etampes a conclu à une Reconnaissance du ball-trap dans une zone NCI avec interdiction

d'agrandissement.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Pris connaissance.

Dans le cadre du projet de PLU les considérations de nuisances sont difficiles à prendre en compte et je constate qu'il s'agit d'un problème ancien et récurrent.

Les remarques du Maire et maître d'ouvrage et mes appréciations figurent en réponse à l'observation n°3.

Il n'y a rien à y ajouter.

Observation n°37

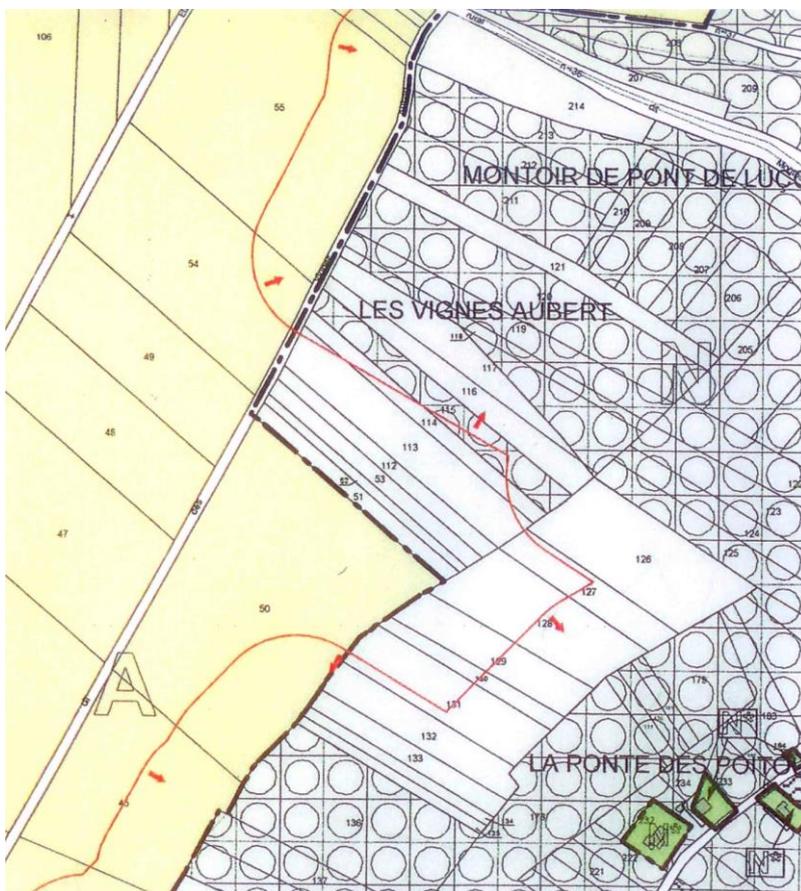
BOUDET Daniel 4 route de Boigny 91660 Méréville ; pour la S.C.E.A. BOUDET

Je demande que les parcelles dont les numéros figurent soient classées en A.

ZS 6- ZS 116- ZS 117- ZS 113- ZS 126- ZS 128- ZS 214

ZS 112- ZS 135- ZS 134- ZS 133- ZS 132 -ZS 131- ZS 130

ZS 129- ZS 53- ZS 52- ZS 51.



Extrait du plan du PLU
(cf annexes 19a et 19b pour les parcellaires)

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Dans le mesure où il existe de toute façon un périmètre de protection des lisières préservant la biodiversité, le classement en zone agricole de ces terrains cultivés peut se justifier car il concourt à préserver l'activité agricole ce que la loi nous fait obligation de prendre en compte dans le PLU.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Avis favorable.

Lettre L 8 (reproduite ci-dessous)

L8

Madame CICHY Marie Thérèse
4 Route d'Autruy
Les Mille fleurs
91690 SACLAS



Monsieur le Commissaire Enquêteur
Mairie de Saclas
Rue de la Mairie.
91690 SACLAS
Le 25 octobre 2013

Objet : PLU SACLAS

Réf cadastrales :AL 171-192-193-216-267 à 269-380

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Comme suite à notre entretien de ce jour en mairie de SACLAS à 14 h, j'ai donc l'honneur de solliciter de votre haute bienveillance, d'inscrire dans votre *registre d'observations* concernant la propriété dont références et adresse ci-dessus dont je suis en cours d'acquisition :

1° - je souhaite une possibilité d'extension de l'existant à **20%** et non 10%,

2°- évidemment, en cas de sinistre incendie éventuel et/ou autres, il est absolument impératif d'avoir – bien entendu – **la possibilité de reconstruire à l'identique.**

Vous remerciant de la prise en compte de mes deux observations essentielles quant à mon futur site et restant à votre entière disposition,

Je vous de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'assurance de ma très sincère considération respectueuse et dévouée.

Marie CICHY

**Avis et commentaires du maître d'ouvrage**

Non formulée.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

*Pour l'essentiel cette lettre reprend la formulation (ici à 20%) de la demande d'augmentation du taux de constructibilité évoqué dans la pétition.
Avis d'autant plus favorable que j'ai déjà recommandé le taux de 30%.
Le problème reste posé pour la reconstruction en cas de sinistre.*

Lettre L 9

Reproduite ci-dessous

PERRAT
10 rue de Méreville L9
SACLAS

Monsieur le Commissaire
enquêteur urbanisme

Monsieur -

Suite à votre rencontre à la mairie de Saclas le 26 sept 2013 où vous nous disiez que vous pourriez consigner par écrit nos observations sur cette enquête publique pour le P.L.U. qui comme le dit Monsieur Letaire en page 1 de la "vie Saclasiennne" d'octobre 2013 : "les services de l'état qui imposent des mesures environnementales certes compréhensibles mais parfois exagérées".

Nous avons acheté il y a tout juste 3 ans ce terrain n° 47 sur le plan cadastral, il jouxte une propriété qui est dans la famille depuis plus de 60 ans, afin d'avoir plus d'espace mais non dans le but de construire immédiatement mais dans le secret espoir que nos enfants l'auraient fait et nous aurions pu les voir plus souvent.

Aussi cette mesure nous semble injustifiée, nous n'avons pas de chance. Le terrain n'est pas humide coté route et la partie basse est irriguée par de petits canaux, la rivière en 60 ans n'a jamais débordé en ces lieux.

Sur notre parcelle ^{n° 48} nous avons construit une maison à ossature bois, respectant l'environnement et envisageons plus tard de construire un garage.

Il y a certainement plusieurs cas identiques au nôtre aussi pourriez-vous faire certaines restrictions à ces projets.

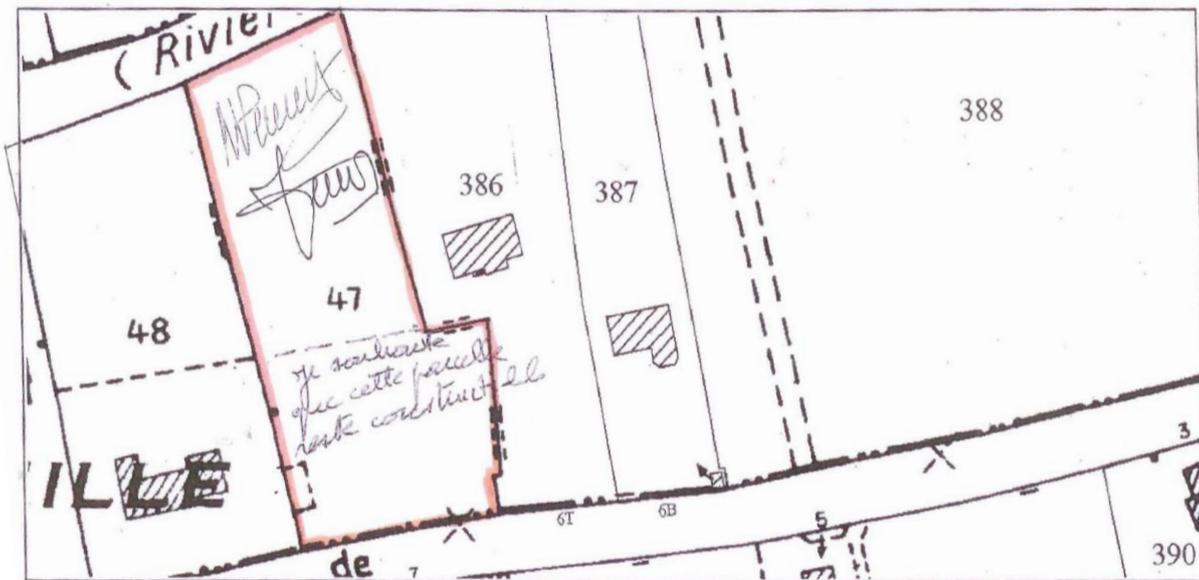
Avec espoir, je vous prie d'agréer monsieur le Commissaire enquêteur de l'urbanisme l'assurance de mes meilleurs sentiments.

P.S. jusqu'à quelle date

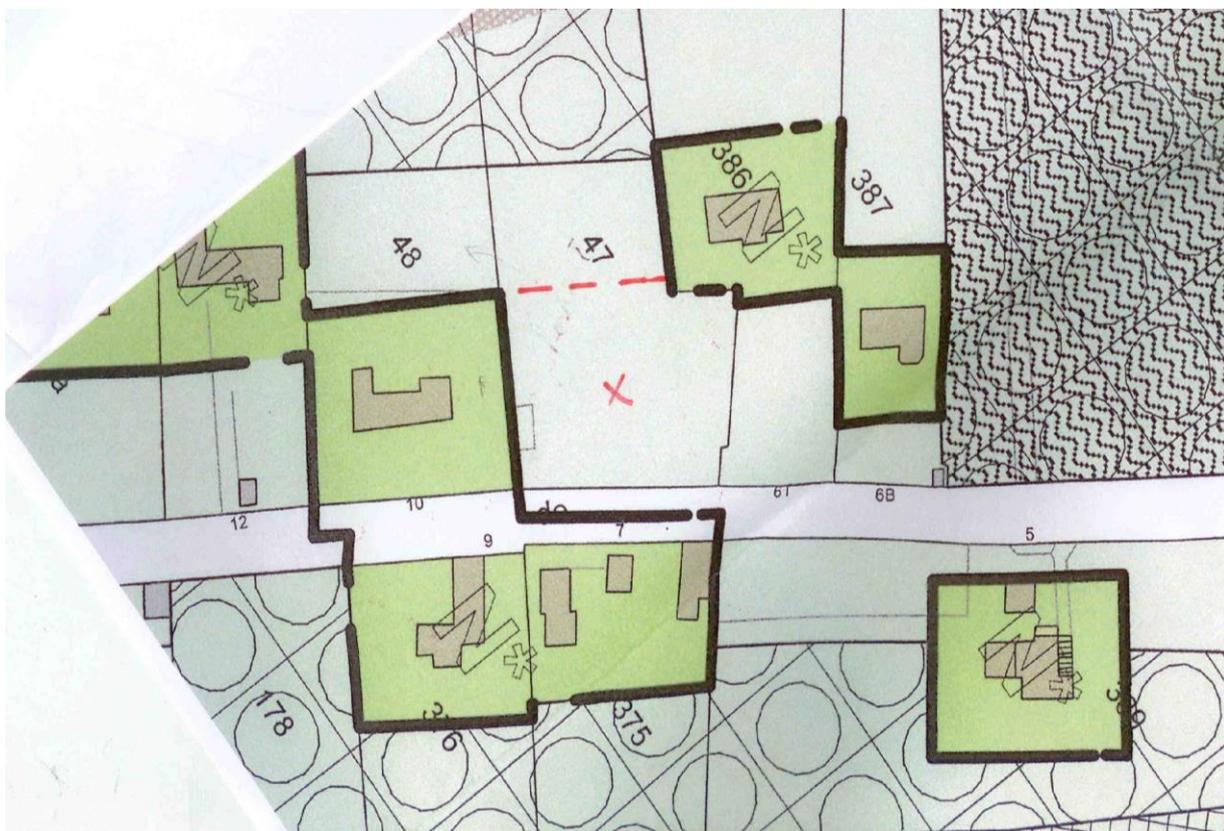
est-il possible de déposer un permis de construire?

Avis et commentaires du maître d'ouvrage Non formulé

Appréciation du Commissaire Enquêteur cf plans ci-dessous et ma proposition
Donc avis favorable.



Extrait de plan commenté par Le pétitionnaire



Proposition du commissaire enquêteur

Lettre L 10

LEPAGE Marc et Annie – 5 rue de Méréville – 91690 SACLAS
Annexe le document type, à caractère de pétition, précédemment décrit.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Pris connaissance

Lettre L 11

L 11

J Chaumat
11 rue Jean Moulin ,Saclas



Monsieur le Commissaire enquêteur ,

Ma parcelle cadastrée AE 404 , sur la rive gauche de la rivière Juine -non inondable- , a été classée dans la zone Uaa (secteur urbain historique) avec une restriction en « terrain cultivé à protéger ». La partie du terrain concernée n'est pas précisée par le PLU . Un des objectifs annoncés du PLU est une densification de l'urbanisation en centre ville .

Je demande donc que la parcelle AE404 reste constructible dans sa totalité .

Sans que l'on puisse en déterminer les critères , plusieurs parcelles du secteur Uaa subissent la même contrainte (« terrains cultivés à protéger ») . D'autres au contraire , en particulier les parcelles sur la rive droite de la Juine cadastrées 93, 94, 95, (anciens jardins potagers) sont entièrement constructibles . La zone N réduite à la seule rive gauche, le projet d'élargissement du passage des crosnes, ceci ne semble pas conforme à l'objectif de préservation des terres humides , de préservation et création de zones de promenades sans circulation automobile .

Merci de répondre à ma demande et de prendre en compte mes remarques.

Je vous prie , Monsieur le Commissaire enquêteur , d'agréer l'expression de mes meilleures salutations.

Fait à Saclas le 30 octobre 2013

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Avis recueilli ultérieurement (pièce 28)

Réponse à la lettre N° 11 Monsieur CHAUMAT

Les zones définies en terrain cultivé à protéger sont caractérisées par des potagers qu'il semblerait intéressant de conserver. Par contre, il est tout à fait possible de supprimer cette trame à la demande du propriétaire du terrain. Il n'est pas prévu d'agrandissement du passage des Crosnes.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Pris connaissance.

Observation n°38

Yves GAUCHER Maire de Saclas

En vue d'une extension de la déchetterie demandée comme indispensable aux nouvelles dispositions d'exploitation, une partie de la parcelle AD 359 lieudit « La poule de Romard doit être maintenue en UE.

D'autre part la commune étant soumise à l'obligation d'un quota de logements sociaux de plus de 20% de l'ensemble des logements communaux, il est impératif que la zone située entre la résidence HLM « Hameau de Grenet et la résidence HLM de la Marette soit maintenue en zone constructible. Cette zone étant classée EBC, je fais remarquer que cette zone boisée classée est plus importante dans le P.L.U que dans l'ancien P.O.S et que les considérations sociales et humaines justifient cette opération. Je précise que les zones constructibles sont passées dans le P.L.U de 103,07 ha à 77,40 ha soit près de 30 ha retournés en zone naturelle.

Aussi, je pense que ma demande très **minime**. par rapport à l'ensemble doit être prise en compte.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Texte rajouté ne figure pas sur la clé

Appréciation du Commissaire Enquêteur

La parcelle AD 359 a été divisée en AD 402-403-404 telle qu'il apparaît sur l'extrait de plan cadastral fourni en annexe 21.

La partie de la AD 402 sur laquelle se trouve la déchetterie est pour partie liserée en rose selon les indications de M. le Maire.

Le classement en zone UE doit y être affecté afin de permettre l'extension de cette déchetterie, en projet actuellement.

Avis favorable sur ce premier point.

Pour ce qui concerne la zone située entre la résidence HLM « Hameau de Grenet

et la résidence HLM de la Marette elle faisait l'objet au POS actuel d'une réserve n°1 tel qu'il apparaît sur le plan mis en annexe 9 - peu lisible- et périmétrée en tireté sur l'annexe 22.

C'est à tort si cette réserve n'a pas été maintenue dans le PLU présenté en projet. Rares sont sur cette commune les emplacements qui – en supprimant un EBC- Peuvent permettre de rattraper –un peu- le retard qu'elle présente en matière de logements sociaux (ailleurs le caractère pavillonnaire ou individuel n'en permettrait pas l'intégration).

Observation n°39

PAYEN Georges, 32 Rue des Graviers

j'annexe ce jour 31 octobre 2013 une lettre à m. le commissaire enquêteur en tant que représentant de la chambre de l'agriculture et agriculteur.

Monsieur le commissaire enquêteur, en tant que représentant de la chambre de l'agriculture je demande à ce que les parcelles ci-dessous soient mises en zone A. Elles sont cultivées par les agriculteurs,

AL 213-214-220-221-222-224-232-203-237-240-230-206-207-255-254-253-263-287-288-275-252-245.

ZP 1 et 2

ZS 214-128-113-126-117-116-6-112-135-134-133-132-131-130-129-139-53-52-51

ZO 168-173-180-181-197-198-202

Dans la parcelle ZO 112 tout ce qui est en zone A doit rester en zone A, elle est cultivée,

J'ai lu sur le registre des réclamations que le président du ball-trap demande les parcelles suivantes : ZO :111-115-113-114. Elles sont en zone A elles sont cultivées, elles doivent rester en zone A. Pour pas perdre nos primes P.A.C. Il faut que les parcelles cultivées ne soient pas en naturel mais en A,

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Texte ne figurant pas sur la clé : RAJOUTÉ

Favorable les parcelles cultivées doivent être classées en zone A

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Cf les extraits de plans cadastraux en annexes 23a, 23b, 23c, 23d et 23°

Le PLU présenté vise à conserver les exploitations agricoles, voire à les accroître.

Avis favorable

Observation n°40

Jean Pierre Schneider
14 rue de Pont à Chat
91690 SACLAS

Saclas le 3 novembre 2008(sic)

Mairie de SACLAS

A l'attention de Monsieur le Maire

Objet : Révision du Plan d'Occupation des Sols

Monsieur le Maire,

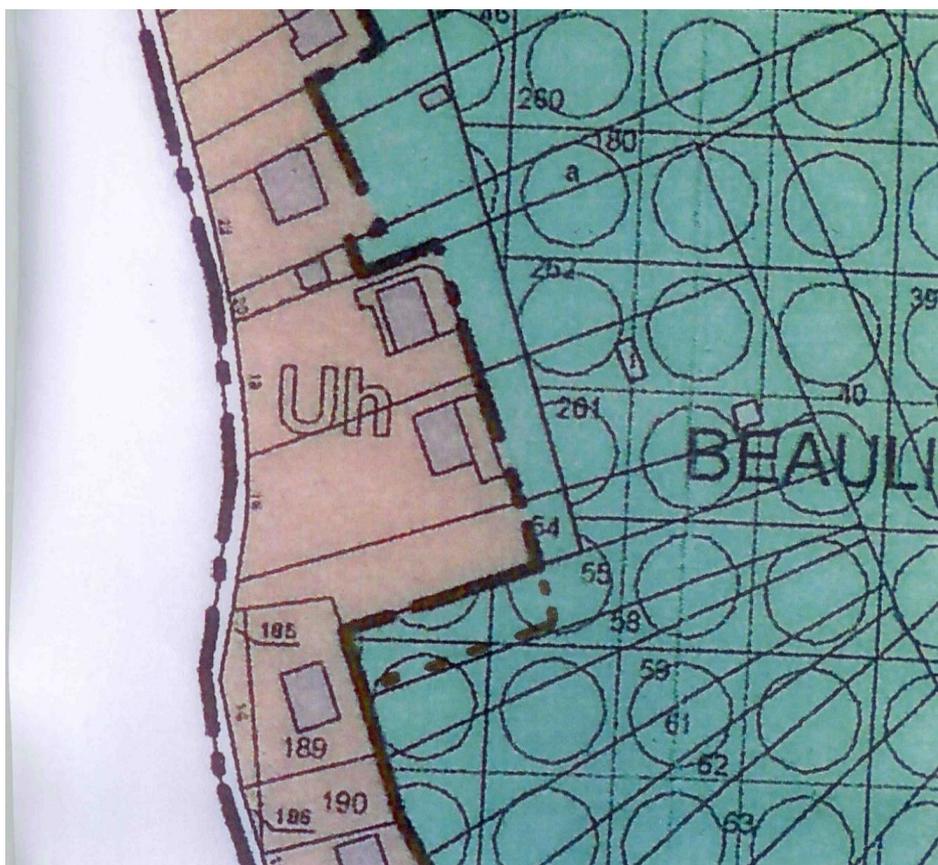
Dans le cadre du réaménagement du Plan d'Occupation des Sols, je vous demande de bien vouloir étudier la possibilité de la mise en zone constructible des parcelles AH n° 54 et 55.

Etant donné que cette proposition mérite une étude attentive, je serais heureux de connaître votre sentiment. Je reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Dans l'attente de votre réponse, recevez, Monsieur le Maire, mes respectueuses salutations.

31/10/2013

Suite à l'examen des plans ce jour, je vous demande de bien vouloir considérer ma demande : le réalignement de la parcelle AH 55 en son fond avec la parcelle AH 54.



En tireté la modification du périmètre Uh

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

La limite de la zone Uh a été tracée à une distance constante du bâti existant. La parcelle 54 non bâtie est classée en Uh pour l'essentiel. Aussi, on pourrait étendre ce zonage en partie sur la parcelle 55 dans la continuité de la zone UH.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Même position que pour les cas déjà traités :

Cf tracé proposé ci-dessus. Avis favorable.

Cf également l'annexe 24 pour cadastre et l'annexe 25 pour une meilleure lisibilité du plan du PLU.

Observation n°41

Mme FROGER Estérina

Je prends note qu'à ce jour aucune personne n'est venue contester le maintien de la parcelle AK 894 (20 ter rue Pasteur) en zone UH dans le PLU en cours d'élaboration.

Ce terrain demeure en zone constructible comme lors du POS du 29 mars 1998.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Pas de commentaire particulier.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Pris connaissance

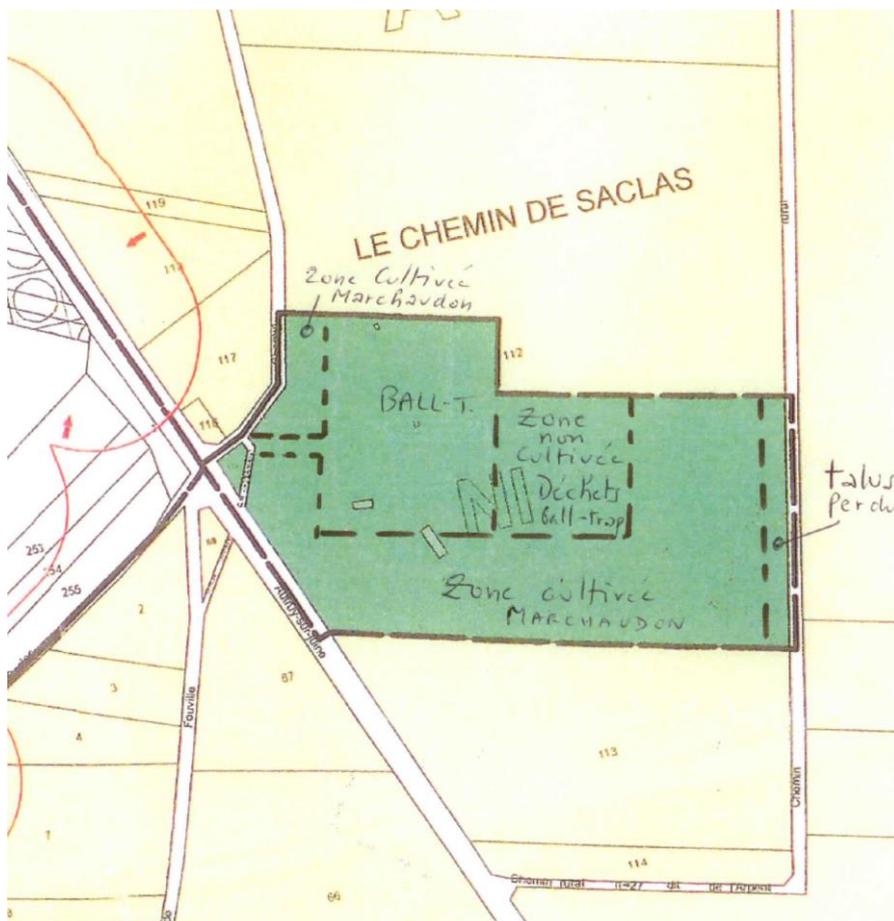
Observation n°42

MARCHAUDON-MARTIAL 14 rue des Voisins 91690 Saint-Cyr la Rivière

Une parcelle classée en NI peut-elle être cultivée ?

Au niveau du ball-trap je cultive actuellement environ 4 hectares de terre qui sera classé en NI. L'ensemble des parcelles classées en zone N resteront cultivables car elles le sont actuellement.

Le 31/10/2013



Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Le classement au titre du Plu ne change pas l'usage des sols : les parcelles classées en NI peuvent être cultivées sous réserve vraisemblablement des contraintes dues au ball-trap (danger). Nous rappelons que le Plu ne peut pas réglementer les pratiques agricoles à l'exception des espaces boisés classés qui interdisent tout.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Avec l'intéressé j'ai représenté sur l'extrait du plan du PLU ci-dessus la zone Ball-trap proprement dite et les limites entre les zone cultivées et les parties non cultivables soit parce qu'il s'agit d'un secteur de rejet des cartouches tirées, soit le talus.

Le Maire, es qualité, a assuré au cultivateur qu'il pourra poursuivre cette activité agricole sur ce site, ce qui concourt à ne pas perdre de surfaces agricoles dans ce projet de PLU.

Avis favorable.

Observation n°43

(sans nom ni adresse)

J'annexe ce jour le 31/10/2013, pour M. MONTEIRO, avoir déposé un courrier (sic).

MONTEIRO Joao
4 rue de Carmeaux(?)

ATHIS le 27/10/13

91200 ATHIS MONS
Tel 06 23 38 82 45

Objet : demande d'étude du statut du terrain 9 et 11 rue Julien Bidochon
Parcelles n° AZ 389p.

Monsieur,

Je me permets de vous adresser ce courrier afin d'obtenir un statut de mon terrain dans le cadre du projet écologique de la vallée de la Juine.

En effet, des terrains sont en phase de devenir non constructibles. Cette décision est injuste envers les propriétaires de ces terrains ayant pour projet d'y construire leur maison comme c'est mon cas. Ce type de décision me paraît aller à l'encontre de la politique de l'état visant à favoriser l'accès à la propriété. Quel intérêt pour un particulier de posséder un terrain s'il lui est impossible d'y construire ?

De plus, rendre ces terres non constructibles impliquerait une perte de valeur énorme pour les propriétaires concernés. J'ai acquis ce terrain il y a environ cinq ans, j'ai économisé toutes ces années afin de pouvoir construire la maison de mes rêves.

Un projet de toute une vie sur le point de voler en fumée si ce terrain est déclaré non constructible.

Par ailleurs, je ne pense pas que celui-ci remplisse les critères pour être comme tel. Tout d'abord, il s'agit d'un terrain non boisé ; ensuite il est important de noter que le terrain voisin(s) # est déjà en cours de construction par la propriétaire voisine qui a eu la chance de pouvoir concrétiser son projet plus tôt. Je pense donc que la possibilité de construire sur ce terrain ne va pas à l'encontre de la nature de celui-ci qui ne comporte aucun intérêt écologique particulier. Une mauvaise décision pourrait juste détruire le rêve de toute une vie.

J'espère que vous prendrez en compte, Monsieur, qu'une telle décision pourrait faire s'envoler pour moi et ma famille tout espoir de posséder un jour notre propre maison.

Dans l'attente d'une réponse de votre part, je vous prie de croire en mes salutations les plus sincères.

sachant qu'il s'agit du même terrain divisé par trois.

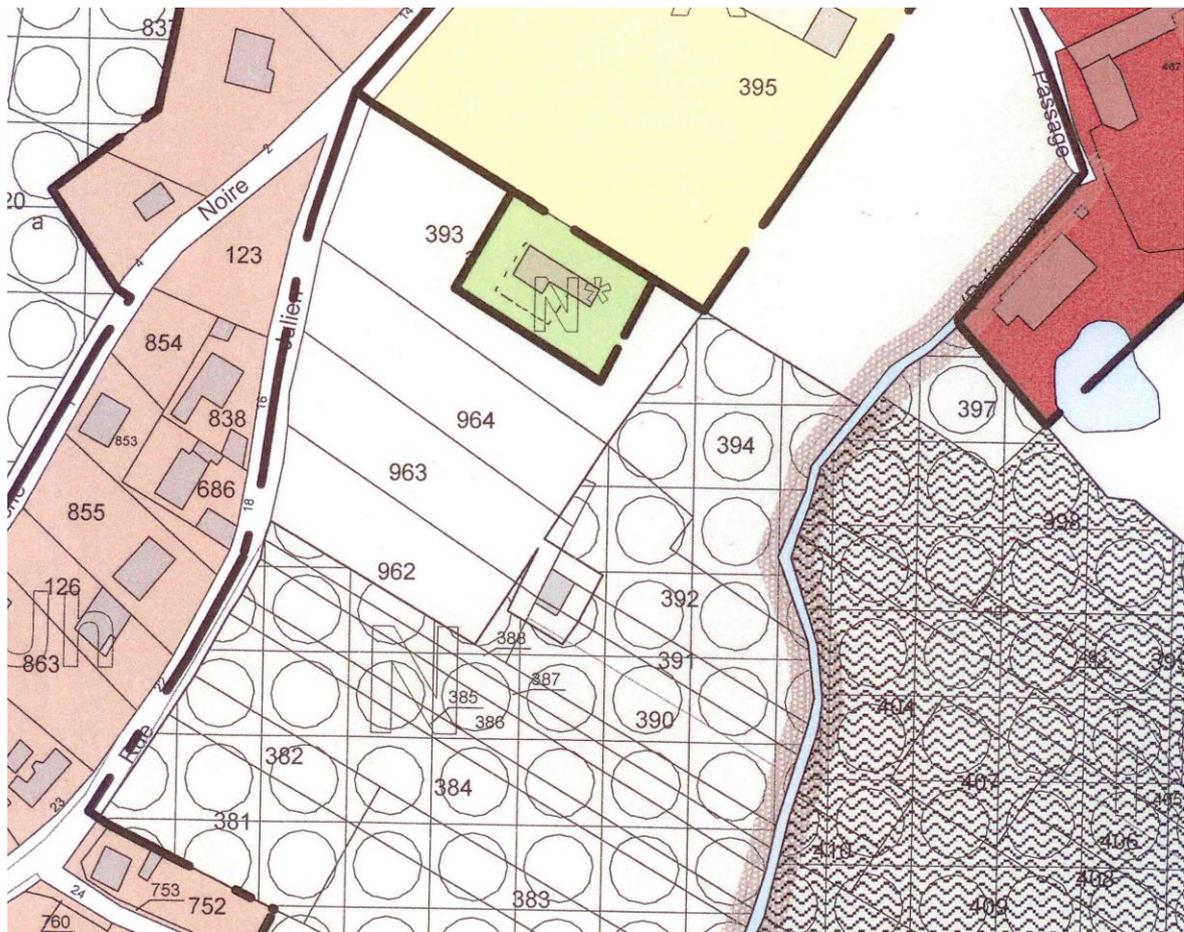
Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Défavorable cette partie de la commune a été classée en zone naturelle étant en grande partie humide

Appréciation du Commissaire Enquêteur

*Je présume que AK 389 est la parcelle mère qui a été divisée en AK 962-963-964
Sur l'extrait de Plan ci-dessous j'observe que ce cas diffère des précédents pour lesquels il convenait d'assurer une continuité de bâti.*

*Ici, la zone est parfaitement naturelle et le maître d'ouvrage en souligne l'humidité.
L'avis sur la demande, est donc défavorable.*



Extrait du plan du PLU
Parcelles AK 962-963-964

Observation n°44

HEURTEAUX Marie-Claude 17 rue Beauregard 91150 Abbeville-la –Rivière

Observations sur PLU, zone A, document règlement 4.1 page 27 section 2 article A11 (construction faisant appel à l'énergie renouvelable).

Je suis opposée au développement de l'éolien industriel :

1. Machines industrielles classées ICPE (pouvant présenter des dangers pour le voisinage, santé, sécurité, protection de la nature).
2. Un prix de rachat de l'électricité trop élevé.
3. Des machines qui ne fonctionnent qu'une heure sur quatre, l'énergie produite a déjà montré son défaut de pertinence écologique.
4. L'éolien industriel est une énergie qui coûte cher et pèse de plus en plus sur le pouvoir d'achat des français et sur la compétitivité des entreprises.
5. L'impact en terme d'emplois est marginal.
6. L'éolien met à mal le patrimoine bâti et paysager.
7. Un impact visuel énorme
8. Un impact sonore important de l'ordre de 55dba pour l'environnement

- immédiat.
9. Un impact écologique négatif.
 10. Dévaluation de l'immobilier de l'ordre de 30 à 40% dans un rayon de 10 kms
 11. L'éolien industriel ne peut remplacer le nucléaire, puissance trop faible et intermittente. Une centrale nucléaire de 5200 Mw il faut 5 200 éoliennes de 1 Mw + 1 centre charbon (?illisible).

Article A 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie, cohérence et sobriété dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Les constructions de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des techniques nouvelles, à des matériaux nouveaux ou utilisant de l'énergie renouvelable (exemple : bâtiment basse consommation, constructions à hautes performances énergétiques, panneaux solaires ou photovoltaïques...) sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

Éléments bâtis repérés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) figurant au document graphique

Toute intervention sur ce bâti doit préserver -voire restituer- les caractéristiques de l'architecture du mur ou du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables locaux, tuiles de petit format de tons nuancés...), conservation des décors et des modénatures s'il en existe.

Clôtures

Le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...), les seules clôtures autorisées sont :

- les grillages, treillages et lisses doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 1,50 m de hauteur maximum ;

Les haies taillées maintenues à 1,50 m de hauteur maximum et composées des essences locales mentionnées à l'article 13.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Le développement de l'éolien industriel est soumis à d'autres réglementations que le Plu et aucun projet éolien n'est sous tendu par le Plu. Le Grenelle II impose que l'on autorise le recours à des énergies renouvelables lesquelles recouvrent l'énergie éolienne (le petit éolien de moins de 12 m) mais aussi le solaire, l'hydraulique, la géothermie. La seule réponse est loin d'être uniquement des éoliennes de très grande hauteur lesquelles, encore une fois, ne sont pas prévues au Plu et sont interdites très vraisemblablement par des servitudes liées à l'aérodrome de Montdésir.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Pris connaissance ; il n'est pas question dans ce projet de PLU d'exploitation(s) intenses de l'éolien. La possibilité qui reste inscrite dans le règlement ne vise – semble-t-il - que d'éventuels cas isolés et privés.

On peut donc maintenir cette possibilité qui ne met pas en péril le projet de PLU.

Observation n°45

Mme BORG Dominique 11 chemin de la Vallée Saint-Pierre 91690 Arrancourt

Observations sur PLU, zone A, document règlement 4.1 page 27 section 2 article A11 , construction faisant appel à l'énergie renouvelable.

L'éolien industriel n'a en France ni d'intérêt économique ni écologique. Que de multiples nuisances. Il coûte cher aux français et pèse de plus en plus sur leur pouvoir d'achat ; le développement éolien met à mal notre patrimoine bâti et paysager ; en sachant cela nous n'avons aucunement besoin de ces monstres de turbine éolien industriel chez nous qui encore 1 fois ne serve (sic) à rien qu'enrichissement des promoteurs.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Voir réponse précédente

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Même motif même appréciation que pour la précédente.

Observation n°46

M. DEMERIN Jean Claude - Mme DEMERIN Marie-Françoise
Rue de Souplainville (parcelles 170, 171 et 174). 91690 SACLAS

- Nous sommes acquéreurs des parcelles 170, 171 et 174 dans la zone UH angle de la rue Souplainville et du chemin rural n° 31 de Méréville à Etampes.
- Nous demandons que seule la parcelle 174 soit en zone boisée protégée.

La parcelle 171 serait alors partiellement constructible comme proposé (985 m2 sur 1483 m2 au total) mais entièrement HORS zone boisée protégée.

En effet, les plans cadastraux ainsi que le plan IGN 2012 (site Géo portail) prouvent que la zone boisée ne correspond qu'à la parcelle 174.

A l'appui, nous fournissons les documents suivants :

- Document n°1 - Zone boisée
- Document n°2 - LIMITE ZONE BOISEE
- Document n°3 - NOTRE DEMANDE de limitation de la zone boisée

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Voir réponse observation 22 HEMONO

Appréciation du Commissaire Enquêteur

En observant les documents ci-dessous, annexés par le pétitionnaire et en parallélisme avec mon appréciation sur l'observation n°31, celui-ci doit bénéficier du même avis favorable.

géoportail



© IGN 2012 – www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

parcelle 174

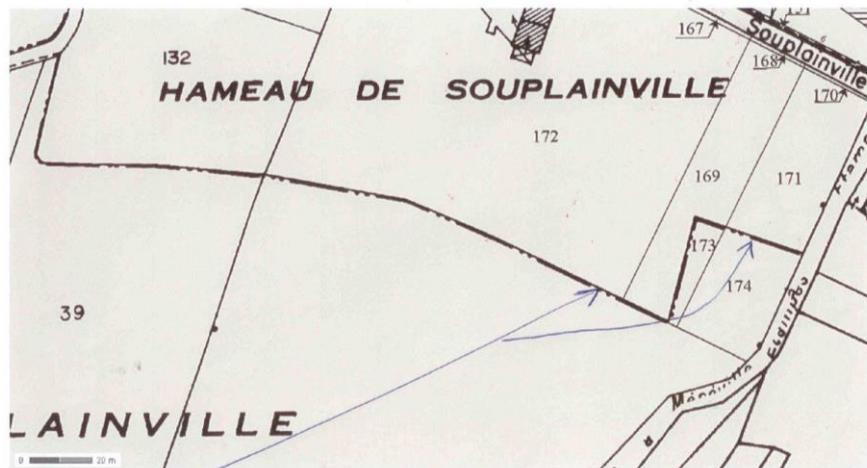
zone boisée

Longitude : 2° 06' 23.7" E
Latitude : 48° 21' 42.1" N

31/10/2013 - n° 1
(DEMERIN)

géoportail

SACLAS

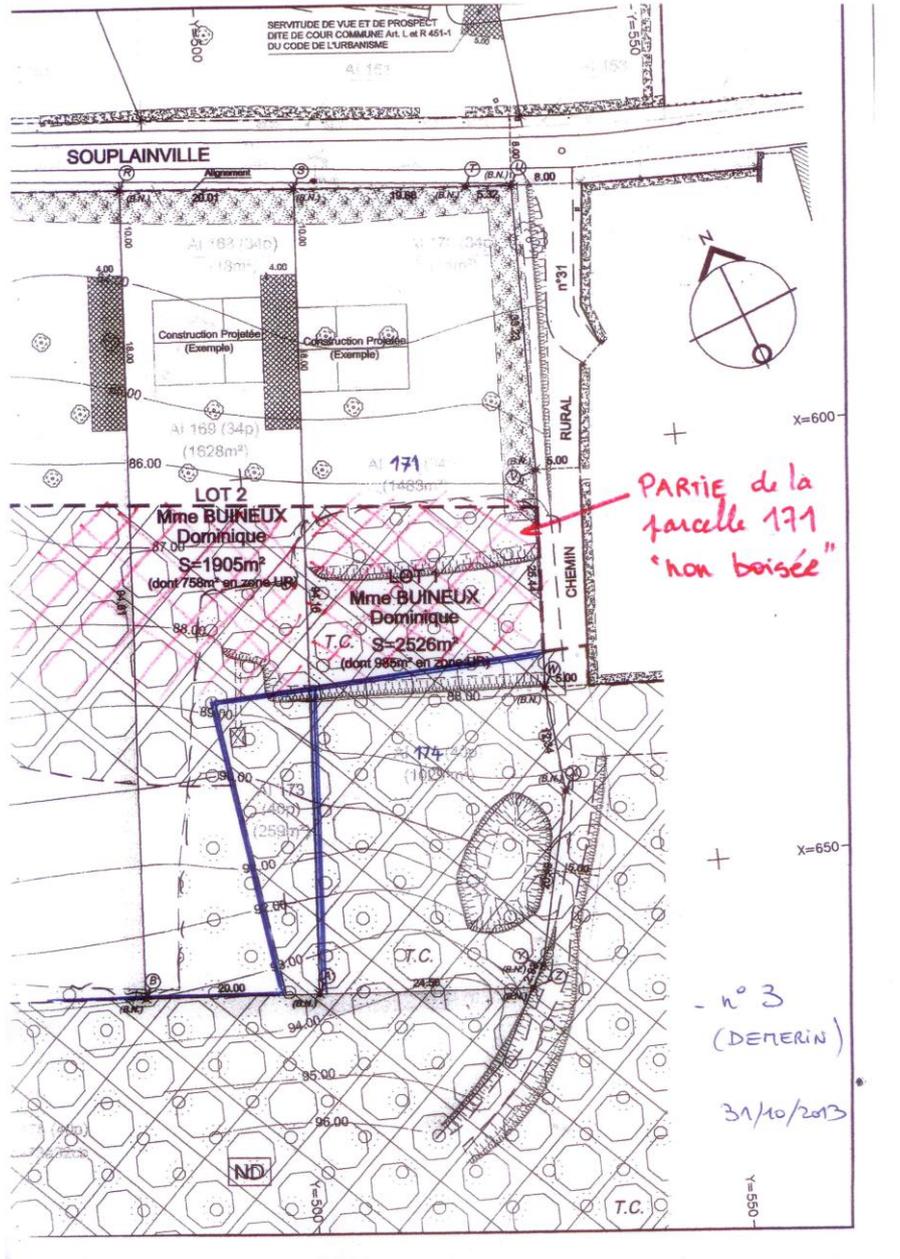


© IGN 2012 – www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Limite bois

Longitude : 2° 06' 30.3" E
Latitude : 48° 21' 39.3" N

31/10/2013 - n° 2
(DEMERIN)



Observation n°47

Madame FROGER Estérina
1. rue Pont de Luçon
91690 SACLAS

Saclas 31/10/2013

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Les sections AK 18/19 23/24 190/191 sont prévues dans le PLU en zones humides et en espace boisé.

Autant cela peut se comprendre pour le fond de la vallée ou le haut des bois qu'il apparaît moins justifié pour les parties en bordure de route.

Je demande une révision du périmètre pour que ces parties soient mises en zone UH sur une épaisseur de 25 m.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

En tout état de cause, il est impossible de classer des terrains en Uh vers le hameau du Pont de Luçon. Parcelles en zone agricole et en zone boisée sans accès.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

L'extension de la zone Uh n'est pas envisageable.

Mon avis est identique au commentaire du maître d'ouvrage

Observation n°48

M. Mme BRECHET André, Annie
34 rue de Gittonville
91690 SACLAS

Saclas 31/10/2013

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Les sections AK 10 11 12 13 et 186 sont prévues dans le PLU en zones humides et en espace boisé. Autant cela peut se comprendre pour le fond de la vallée ou le haut des bois qu'il apparaît moins justifié pour les parties en bordure de route. Je demande une révision du périmètre pour que ces parties soient mises en zone UH sur une épaisseur de 25 m.

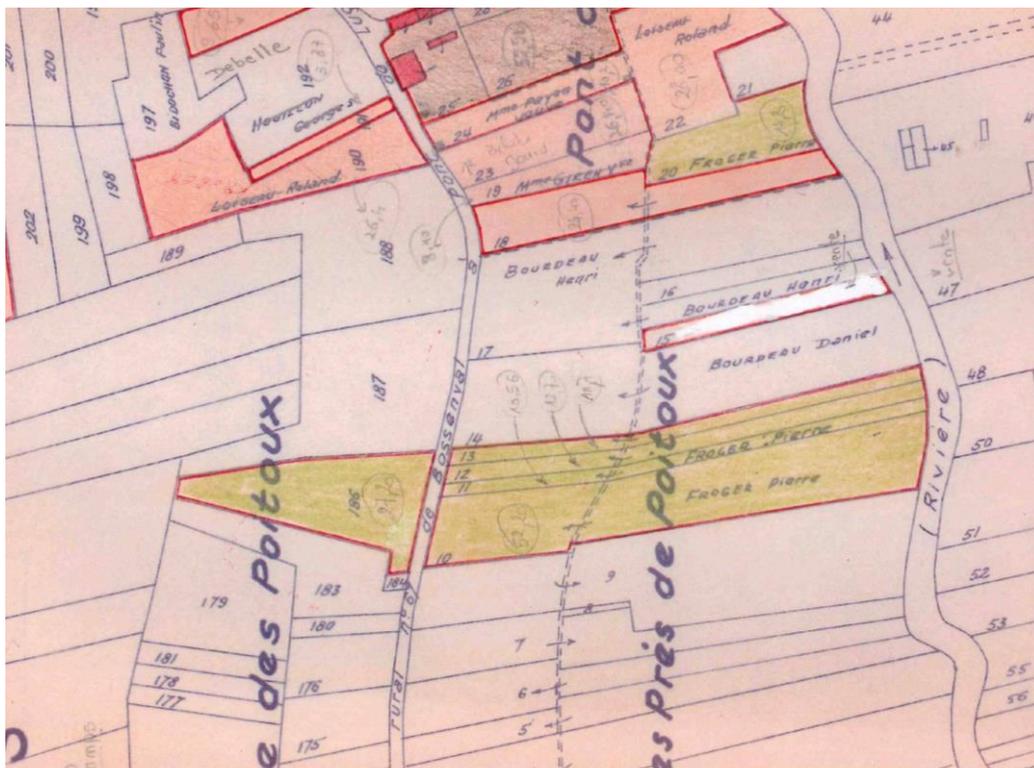
Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Parcelles en zone agricole et en zone boisée sans accès. Impossible de les mettre en constructibles

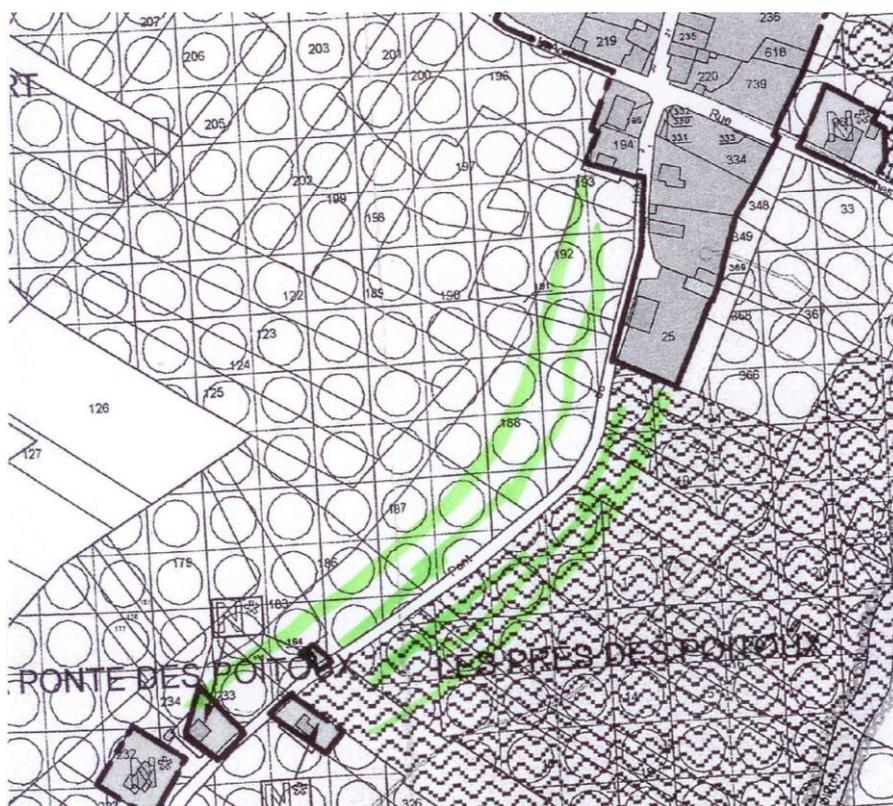
Appréciation du Commissaire Enquêteur

Même appréciation que pour l'observation précédente, dans le même secteur.

Les extraits ci-dessous, annexés par le pétitionnaire complètent les annexes précitées.



Ci-dessous le « stabilotage » en vert exprime le souhait du demandeur de poursuivre la zone constructible, souhait qu'il n'est pas possible de prendre en compte.



Observation n°49

Alain GAUCHER 5 rue Julien-Bidochon

Mon terrain AK 398 était en zone constructible sur le POS. Dans le PLU il devient zone naturel(le). Attendu que la parcelle voisine de la mienne est en construction alors qu'elle est dans le même zonage, je demande que ma parcelle reste en terrain constructible, soit en UH.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

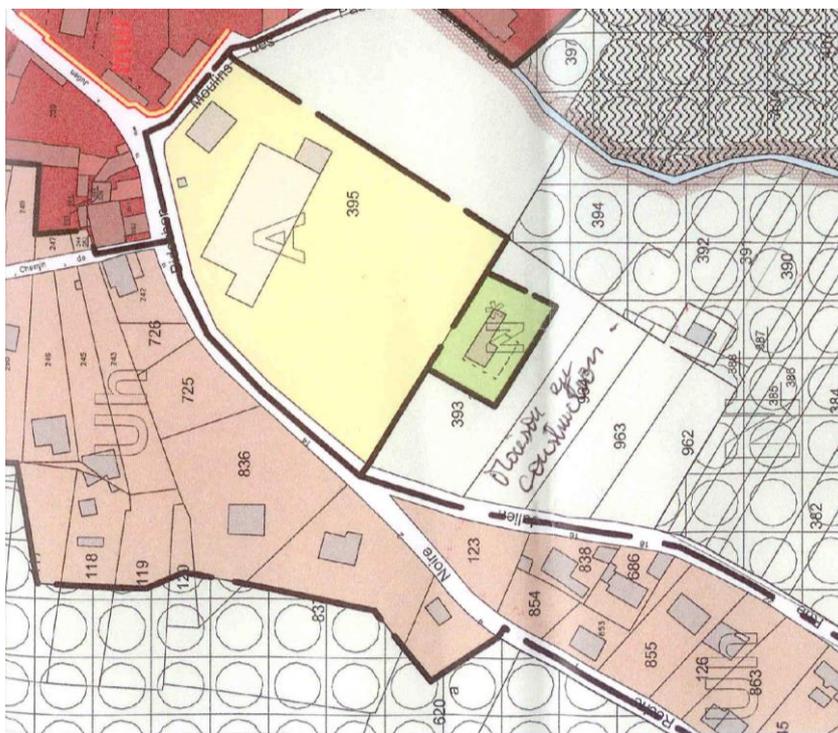
Erreur sur le numéro de parcelle AK 393 et non pas AK 398

Cette parcelle ne peut pas être classée constructible. En effet, elle se situe en zone naturelle dans un terrain humide. Toutefois, il y a lieu de revoir le zonage de la parcelle AK 964. En effet, une construction est en cours suite à un accord de permis de construire en date de 2010. Aussi, il serait judicieux de reconnaître cette dernière en zone N*.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Il convient de rectifier le zonage pour AK 964 car on ne peut pas revenir sur Le permis accordé en 2010.

En complément de ces documents cf le plan cadastral en annexe 26.



Monsieur CHOUCROUN Jean-Marc dûment mandaté par la Société BPF INVEST représentée par son gérant M. BENNAIM Pierre
2 résidence « les bois du cerf » 91450 ETIOLLES

Je suis propriétaire des parcelles cadastrées section AL 381-382-384-393-37 rue J. Guerbois et rue de Méréville à Saclas ; Les parcelles 381-382-384-393 sont dans leur grande majorité au même niveau altimétrique que les parcelles contigües. Dans le cadre du nouveau PLU l'ensemble des parcelles 381 382 384 393 sont impactées par la zone humide instaurée par le PLU.

La constructibilité en est très fortement impactée.

Notamment les parcelles 381 et 393 étaient classées en zone UE dans le POS et se retrouvent en zone N inconstructible. Il semble surprenant que la zone humide s'arrête précisément aux limites cadastrales et on peut s'interroger sur les critères qui ont permis de déterminer leur délimitation.

De ce qui précède je demande que la limite de la zone humide soit revu(e) et que les parcelles 381 393 restent en terrain constructible.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Les critères déterminant les zones humides sont définis dans l'étude réalisée par le bureau Symbiose, étude qui figure dans le dossier du plan local d'urbanisme passé à l'enquête publique. Le secteur considéré se situe en zone humide identifiée comme zone à enjeu moyen (carte des enjeux patrimoniaux des zones humides, p127 de l'étude de Symbiose environnement).

La constructibilité de l'ensemble des zones de la commune a également été revue au regard des nouveaux enjeux environnementaux (Grenelle de l'environnement, limitation de l'étalement urbain pour une gestion économe de l'espace...).

Toutefois, ancien établissement industriel une partie de la parcelle 381 et la parcelle supportant le grand bâtiment pourraient rester constructibles comme prévu précédemment ou en cas d'impossibilité, il serait nécessaire de compléter le règlement de la zone N* en mentionnant au paragraphe 1 de l'article 2 l'aménagement, le changement d'affectation et la réhabilitation dans le volume bâti existant.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

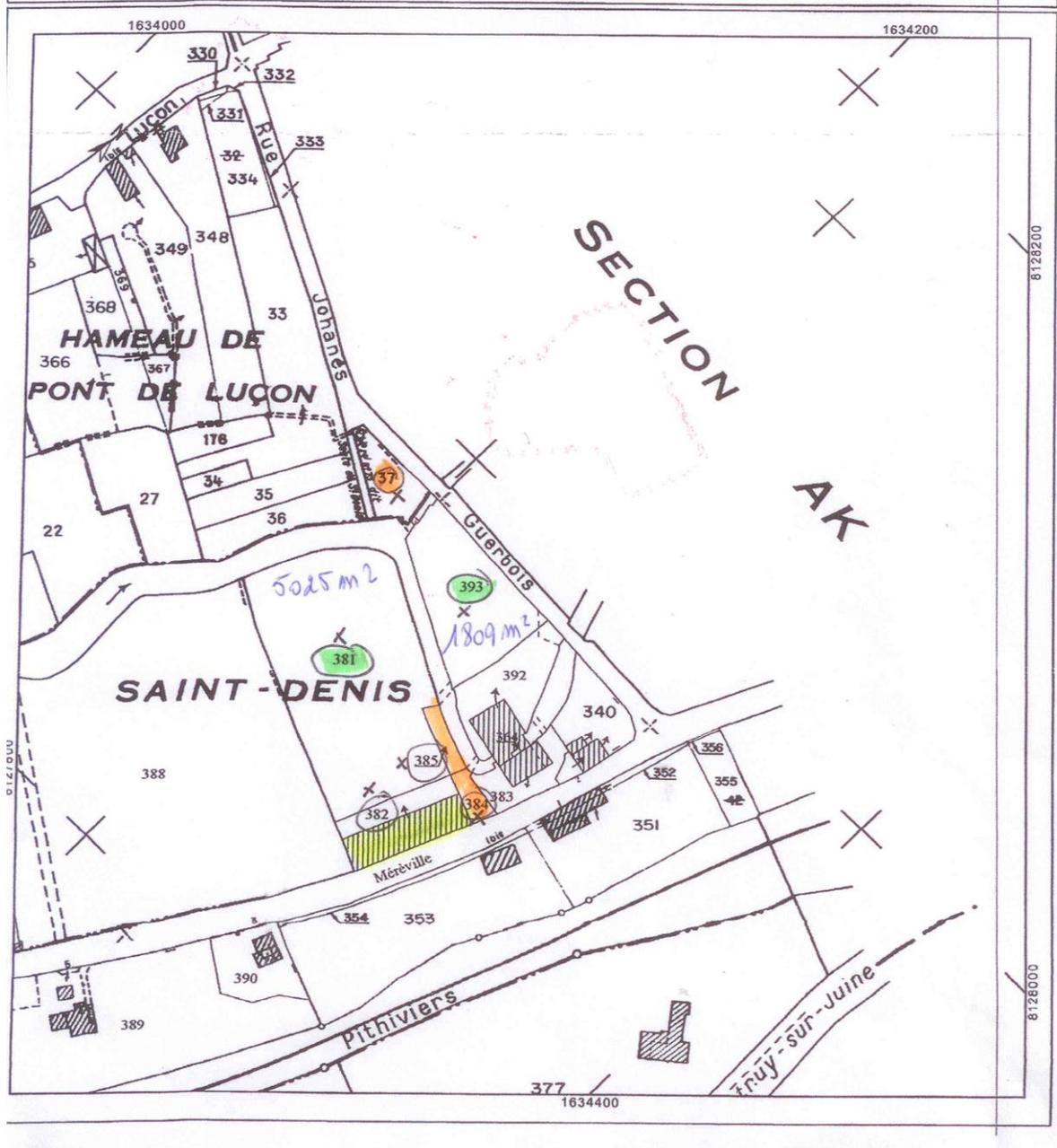
Les commentaires exprimés ci-dessus me conviennent tout à fait ; elles ont le mérite de prendre en compte un bâti existant fut-il en mauvais état.

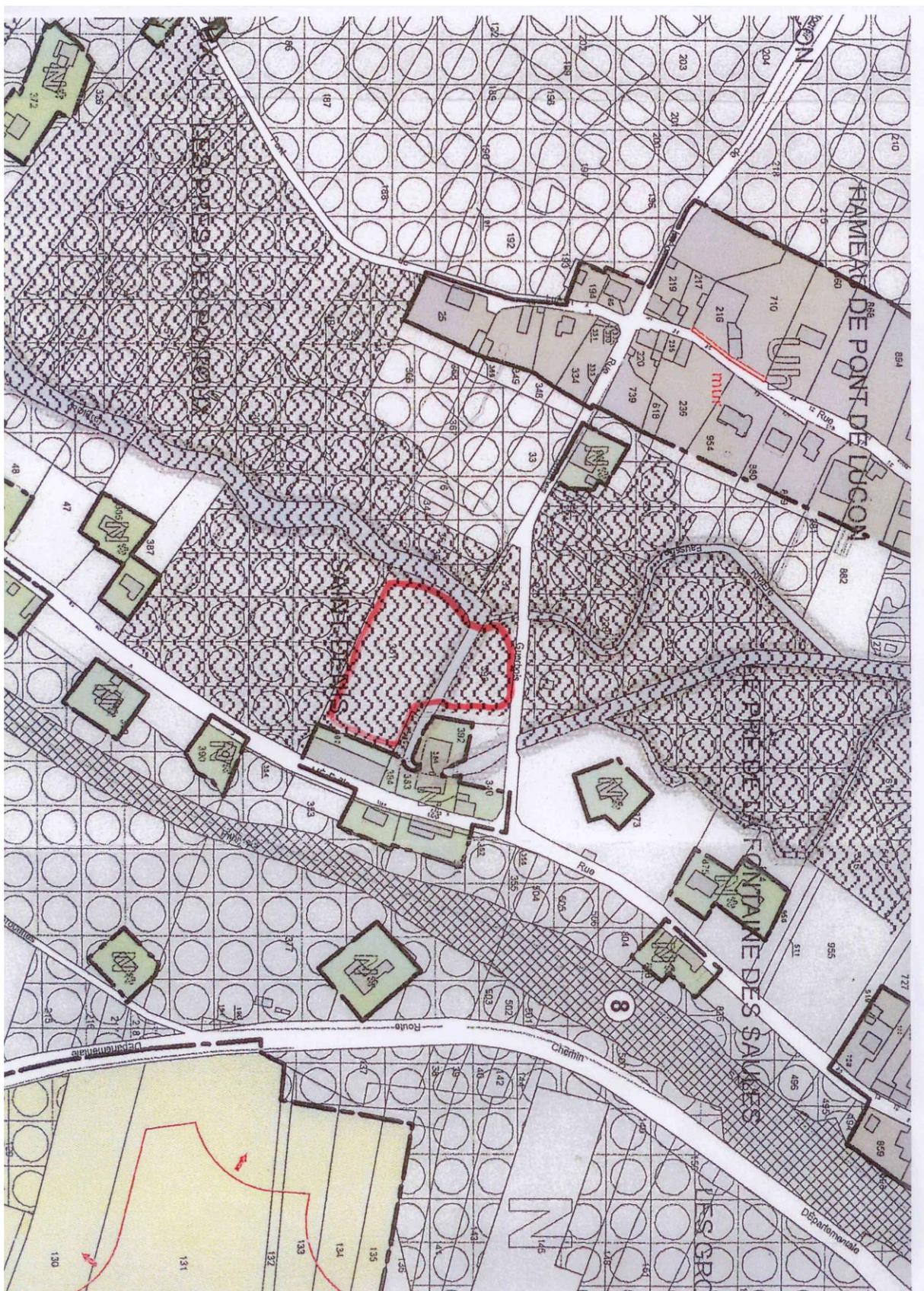
Sur les plans graphiques fournis par le pétitionnaire et reproduits ci-dessous

Le cerclage en rose sur l'annexe 27- reprenant le cadastre- précise le secteur dont la globalité est en annexe 28 représentant le PLU.

Avis favorable sur la proposition du maître d'ouvrage.

Département : ESSONNE Commune : SACLAS	DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : ETAMPES
Section : AL Feuille : 000 AL 01 Échelle d'origine : 1/2000 Échelle d'édition : 1/2000 Date d'édition : 16/03/2011 (fuseau horaire de Paris) Coordonnées en projection : Lambert I ©2010 Ministère du budget, des comptes publics et de la réforme de l'État	EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ POS ■ Terrain à Bâti 5025 + 1809 m ² ■ Bâtiment sur 909 m ² terrain ■ parcelles terrain nue	Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr





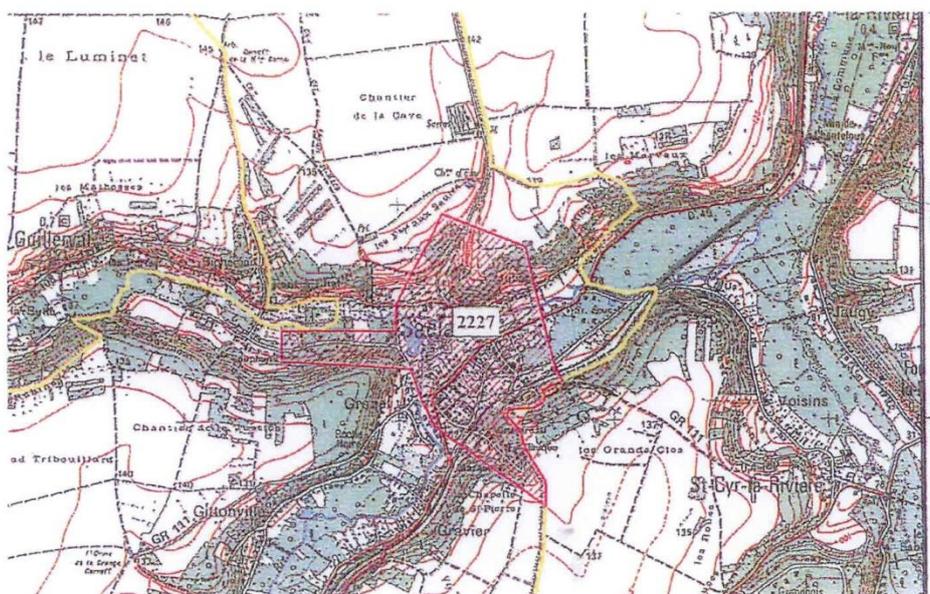
3.1.2 Récapitulatif des observations formulées par les Personnes Publiques Associées (PPA) Ayant répondu dans les

délais

MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE**Le Préfet de la Région Ile de France, Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile de France, Service Régional de l'Archéologie le 26 juin 2013**

Demande que soit créée au plan des contraintes une nouvelle zone « *correspondant au bourg ancien et ses abords...recelant un... secteur riche en vestiges archéologiques* ».

Est joint un fond de plan représentant le secteur concerné par un hachurage rouge.

**Avis et commentaires du maître d'ouvrage**

Les élus indiquent qu'ils feront bien évidemment ce complément sur le plan des contraintes.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Pris acte.

Le Préfet de l'Essonne le 6 juin 2013
pour la Direction Départementale des Territoires de l'Essonne
Service Economie Agricole

Accuse réception de la grille d'analyse adressée par le Maire de Saclas.
 Grille qui correspondrait- si cela était l'hypothèse- aux surfaces à usage agricole.
 De telles surfaces ont-elles disparu dans le projet de PLU ?

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Aucun espace agricole n'a été consommé dans le PLU.
 Au contraire, il en réintègre en particulier l'emprise des bâtiments agricoles d'une

exploitation.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Cette non consommation d'espace agricole a bien été constatée dans le projet de PLU.

Le Préfet de l'Essonne pour la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile de France : Evaluation Environnementale du PLU.

Si l'autorité environnementale « *note qu'un effort particulier a été réalisé pour synthétiser les données et présenter des illustrations* », il n'en demeure pas moins que :

- Certains enjeux auraient mérité une analyse plus approfondie.
- Considérant que la commune comprend un site Natura 2000 N° FR1100800, (celui de la haute vallée de la Juine), il est reproché au projet de PLU présenté :
 - ❖ De ne pas mentionner dans le rapport prévu au 4° du R. 123-2-1 les « *choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national* », lesquels ne sont pas expliqués.
 - ❖ Un résumé non technique et une méthode d'évaluation très peu développés.
 - ❖ Un inventaire incomplet des zones humides
 - ❖ Qu'une partie d'une zone humide remblayée « *ayant vocation à être remise en état soit maintenue constructible au lieu-dit la pointe de Romard* ».
Les zones classées « zones potentiellement humides de classe 2 » traduisent-elles cet inventaire qualifié d'incomplet ?
 - ❖ Si le rapport de présentation évoque bien les textes dits « d'ordre supérieur », néanmoins :
 - L'analyse de l'articulation du PLU avec le SDIF (Schéma Directeur de la Région Ile de France) n'est pas faite bien que ce document ne soit pas encore adopté.
 - La cohérence du PLU avec le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) n'est pas mentionnée.
 - La prise en compte du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) dans le PLU aurait mérité d'être illustrée.
 - ❖ Les informations relatives à l'assainissement et aux ressources en eau potable devraient être plus précises.
 - ❖ L'extension de la déchetterie mérite la prise de précautions.
 - ❖ Les objectifs et les orientations sur la qualité de l'air devraient apparaître dans le PLU, même si la commune de

Saclas est hors de la zone sensible.

- ❖ Les superficies impactées par divers changements de zonage présentent des anomalies
 - ❖ L'ensemble des dispositions relatives aux zones urbaines paraissent à priori ne pas être compatibles avec la densification recherchée.
- La justification des orientations du PADD par rapport aux objectifs Internationaux, communautaires, nationaux n'est pas présentée (pourtant exigée par l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme).
- Des précisions sur la gestion des eaux pluviales et des eaux usées sont souhaitées.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Les élus compléteront les documents là où c'est nécessaire ; ils étayeront mieux le choix de l'amélioration de la déchetterie au lieu-dit la Pointe de Romard pour l'extension de la déchetterie du Siredom (notamment les compensations trouvées au Plu par l'augmentation très significative de la zone naturelle, par l'inscription au Plu des zones humides les plus intéressantes, par la densification des zones urbaines).

La zone remblayée sera remise en état dès que possible mais il est impératif que l'agrandissement de la déchetterie indispensable à la continuation de son exploitation soit prévu sur une surface de 800 m² environ.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Le maître d'ouvrage répond essentiellement pour la déchetterie mais guère ou pas pour les autres remarques listées .Toutefois, la première phrase enveloppe les intentions des indispensables remises à niveau.

- *Pour le SDRIF, le projet ne pouvait savoir qu'il a été adopté le 18 octobre 2013 ;des corrections seront donc nécessaires pour une meilleure prise en compte de cet important document.*
- *Pour le SDAGE et le SRCE, autres documents supérieurs, il conviendra de les revisiter.*
- *Le projet corrigé devra insister sur les sujets touchant à la constructibilité de divers secteurs, tant la densification nécessaire est en contradiction patente avec le souci de préserver les zones naturelles, les zones en EBC, tout en étant contraint par les secteurs impactés en Natura 2000 et ZNIEFF.*
- *La partie « gestion des eaux pluviales/usées sera étoffé*
- *Enfin ,toutes autres anomalies éventuelles devront être corrigées.*

Le Sous- Préfet d' Etampes, le 13 août 2013
pour la Direction Départementale des Territoires, Service Territorial
d'Aménagement Sud, Bureau Urbanisme Durable.

- Le PLU ne justifie pas ses choix pour classer ou pas certains espaces en EBC (Espaces Boisés Classés).

- En particulier il convient de remettre en EBC le secteur classé constructible aux lieux-dits « Grenet ».
- Les élus maintiennent ce petit secteur en zone constructible mais l'affecteront au moins à 50% au locatif social en suivant la demande du préfet pour renforcer les logements locatifs par l'un des deux dispositifs suggérés (dispositions issues de l'article L123-2b et / ou de l'article L123-1-5-16°)
- A noter que le lieudit GRENET est le seul endroit où la commune peut construire du logement social pour se rapprocher des 20% du parc de logement communal exigé par la loi
- et au « Creux de la Borne » pour incompatibilité avec le SDRIF. Les élus passeront ce secteur en zone non constructible (agricole ou naturelle)
- Il en va de même avec la parcelle AD 359 partie sud, au lieu dit « la pointe de Romard » dont la constructibilité est incompatible avec le SDAGE et qui, en zone humide, doit être reclassée en espace naturel (déjà en 3.1.2.3) voir réponse à l'autorité environnementale ci-dessus.
- Des précisions sur la gestion des eaux pluviales et des eaux usées sont souhaitées (déjà en 3.1.2.3).

Les élus feront ces précisions.

L'assainissement collectif est assuré par un réseau de canalisation et une station d'épuration neuve.

L'assainissement collectif est géré par le SI4RPB regroupant pour cette compétence 3 communes. Il a été confié par contrat d'affermage à la SFDE filiale de véolia.

La distribution est assurée par un forage, un château d'eau et un réseau. Aujourd'hui, le forage fournit également l'eau potable à Guillerval. La teneur de sélénium dépasse de temps en temps la norme. Il est donc prévu avec le SIHVJ et la commune de Monnerville de mettre en exploitation un forage à Garsenal, commune de Guillerval, qui par une interconnexion permettra de mélanger les eaux dans le bassin du château d'eau de Saclas et de distribuer cette eau remise aux normes aux agglomérations de Saclas et Guillerval.

- Le rapport de présentation doit être complété afin que le PADD ne s'attache pas qu'au seul indicateur sur le logement. Les élus feront ces compléments.
- Compléter les OAP (*orientations d'aménagement et de Programmation*) par un plan général faisant mieux apparaître les périmètres respectifs des secteurs. Les élus feront ces compléments.
- Sur le règlement :

- Supprimer l'interdiction de stationnement de caravanes aux §4 des Articles U 1 (Ua1, Ub1, Ue1 et Uh1). Les élus feront ces corrections

en zone Ua et Ub ; les élus précisent que la zone Ue ne porte pas cette interdiction ; ils ne feront pas cette correction en zone Uh pour préserver la biodiversité.

- Les articles 4 doivent être repris :
 - en zone A qui stipule une non réglementation Les élus feront cette correction
 - en zone N pour ce qui concerne les rejets d'eaux usées ou pluviales. Les élus feront cette correction.

- Sur les documents graphiques :
 - Les documents graphiques doivent traduire les cheminements piétonniers visés en zones A3 et N3. Les élus retireront cette mention inutile aux articles A3 et N3.
 - Veiller à présenter une carte des réseaux d'assainissement plus lisible. Les élus feront au mieux.

- Sur le rapport de présentation :
 - Compléter le texte du cadre juridique, notamment par les Lois Grenelle Les élus feront ce complément.
 - Modifier l'article 2.2.2 (avant dernière ligne) en fonction de l'évolution du projet de maison de retraite. Les élus feront cette correction
 - Dans ce même article supprimer les objectifs du SIEP devenus caducs. Les élus feront cette correction
 - La seconde carte de l'article 3.2.2 n'est pas légendée. Les élus feront la correction
 - Une représentation graphique localisant les établissements ou sites Sensibles eût été appréciée. Dans la mesure où les informations existent, les élus feront cette correction
 - Aux articles 3.3 et 5.1.5 qui concernent le bruit, il convient de remplacer l'expression « voie bruyante » par « vis à vis du bruit » et pour ce qui concerne la RN 20 il convient de rappeler l'arrêté préfectoral n°109 du 20 mai 2003. Les élus feront cette correction
 - Tenir compte du décret du 14 février 2013 qui modifie l'article R 123-2-1 du code de l'urbanisme dans le rappel de ce dernier en Cinquième partie « Incidence du PLU sur l'environnement ». Les élus feront cette correction
 - Bien que la commune de Saclas ne soit pas dans la zone sensible pour la qualité de l'air d'île de France, le PLU devrait préciser les objectifs et orientations de la qualité de l'air au regard du volet 9 du SRCAE (*Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie*). Les élus feront ce complément

- Sur les servitudes d'utilité publique
 - Supprimer la servitude relative aux transmissions radio électriques (PT1- Etampes/Villesauvage). Les élus feront cette correction
 - Supprimer la servitude relative aux obstacles (PT2 Etampes/Villesauvage). Les élus feront cette correction
 - Rectifier la référence visant la servitude relative à l'établissement des canalisations de transport des hydrocarbures, car il s'agit du décret du 8 juillet 1950 modifié par le décret du 4 février 1963. Les élus feront cette correction
 - Compléter par les servitudes manquantes :

- servitudes d'alignement (EL7) Les élus feront cette correction si des informations précises leur sont données
- servitudes relatives aux installations sportives (JS1) Les élus feront cette correction
- servitudes liées aux transports électriques par lignes (I4) Les élus feront cette correction
- Annexer au PLU l'arrêté préfectoral n°891543 du 25 mai 1989 qui précise les servitudes aux périmètres de protection. Les élus feront cette correction
- Défaut de lisibilité du plan des servitudes pour ce qui concerne les périmètres de protection (immédiate, rapprochée ou éloignée) qui ne les distingue pas Les élus feront cette correction.
- Rectifier le nom du responsable de la servitude : il s'agit du Maire et non de Véolia Les élus feront cette correction

Appréciation du Commissaire Enquêteur

- *J'observe une très bonne et louable attention portée par le maître d'ouvrage à répondre point par point à toutes les remarques formulées par la DDT .*

Je suis favorable à la réponse concernant le lieudit « Grenet ».

En effet il ne peut convenir entre services de l'état de formuler-sinon imposer- des directives ou critères qui se contredisent entre eux.

En particulier, EBC et densification ne font pas nécessairement bon ménage.

Un peu de souplesse est nécessaire. J'observe qu'au cas précis de sa première réponse, le maintien revendiqué par les élus de Saclas pour le secteur « Grenet » est à retenir d'autant qu'il pourrait être affecté « ..au moins à 50% au locatif social... », d'autant que les sites potentiels de densification sur cette commune sont très limités.

(et les autres sites semblent incompatibles pour le social).

Avis favorable sur ce premier point.

- *En revanche les services de l'Etat ont raison pour le lieudit « Creux de la Borne » en ce qu'il s'agit là de respecter le SDRIF.
Les élus feront le choix de l'affectation non constructible (agricole ou naturelle).*
- *Dito pour respecter le SDAGE pour la parcelle AD 359 ; ici le choix « agricole semble s'imposer ».*
- *Pour la gestion des eaux pluviales et usées :
Les précisions apportées sont satisfaisantes ; elles pourraient être mieux résumées dans le projet corrigé.*
- *Sur le PADD et sur les OAP :
Bien noté la prise en considération par le maître d'ouvrage.*
- *Sur le règlement :
J'ai observé les simplifications apportées par le projet par rapport au POS actuel. J'en approuve l'effort et la bonne mise en œuvre qui se traduit d'ailleurs par fort peu de reprises par les services de l'Etat.
Avis favorable en ce qui concerne le stationnement des caravanes mais le maintien pour la zone Uh semble justifié.
Les corrections aux articles 4 devront être faites.*
- *Sur la qualité des documents graphiques :
Ils posent souvent problèmes tant il est difficile de juxtaposer plusieurs représentations sur un même fond de support. Aussi les observations sont justifiées et je note qu'elles sont prises en compte.*

Je regrette pour ma part le choix de la symbolique des zones humides qui « écrase » les autres informations .Peut-être qu'un hachurage intermittent bleu eût mieux convenu.

Souhaiter une carte des réseaux d'assainissement plus lisible va dans le même sens et je comprends la formule « faire au mieux » car ces problèmes de représentation et leur traitement en imprimerie sont délicats.

➤ *Sur le rapport de présentation :*

Bien noté la prise en considération par le maître d'ouvrage des 8 points à corriger ou compléter, sous réserve pour ce qui concerne une représentation graphique pour localiser les établissements ou sites sensibles, qui rentre dans la formule précédente de « dans la mesure du possible ».

➤ *Sur les servitudes d'utilité publique :*

Bien noté la prise en considération par le maître d'ouvrage des 7 points à corriger ou compléter.

Une attention devra être portée sur les servitudes d'alignement qui méritent un « accompagnement » des services de l'Etat.

D'une manière générale les diverses et pertinentes remarques des services de l'Etat sont bien prises en considération par le maître d'ouvrage quitte quelques fois à défendre et justifier le point de vue des élus.

Le Conseil Général de l'Essonne le 19 août 2013

Sur les voiries :

- Le rapport de présentation doit indiquer que les RD49,108 145 et 491 relèvent du réseau dit d'accompagnement par opposition au réseau structurant. Les élus feront cette correction
- La dénomination RD 108, le long de la rue Jean Moulin dans le périmètre de la base de loisirs devra être soumise aux services départementaux. Les élus feront cette correction

Sur l'environnement et cadre de vie

- Au regard des ENS (*Espaces Naturels Sensibles*)
 - Compléter le rapport de présentation en développant ces ENS. Les élus feront ce complément
 - Corriger diverses erreurs de classement des ENS dans des zones urbaines et requalifier certaines zones naturelles ou agricoles en ENS. Les élus feront dans la mesure du possible ces corrections, en les adaptant notamment en fonction de certaines demandes émises à l'enquête publique.
 - Compléter le rapport de présentation sur la flore et la faune.
Les élus feront ce complément
 - Bien identifier et délimiter sur tout le PLU les corridors écologiques. Rappeler dans le rapport de présentation la délibération communale du 13 mai 2008 et celle du Conseil général du 20 octobre 2008 sur les chemins de la commune inscrits au PDIPR (*Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée*). Les élus

- feront ce complément
- La réalisation d'une étude d'aire d'alimentation de captages sur Saclas devrait être mentionnée dans le rapport de présentation et le règlement fixer une valeur de rejet de fuite dans le réseau d'eaux pluviales. Les élus feront ce complément et cette correction
 - Annexer au PLU le zonage « Eaux pluviales » réalisé en 2006. Les élus feront ce complément
 - Même demande concernant l'article 4 du règlement que par le Sous-préfet d'Etampes au § 3.1.2.4 Les élus feront ce complément
 - D'une manière générale veiller à la séparation des réseaux.
 - Les conditions d'intégration de l'ensemble des énergies renouvelables - que ce soit pour des constructions nouvelles ou des rénovations – devraient être indiquées dans le PADD et les OAP. Les élus feront ces compléments
 - Compléter le rapport de présentation en précisant les effectifs scolaires. Les élus feront ce complément

Appréciation du Commissaire Enquêteur

- *Sur la flore et la faune :*
Pris acte que le rapport de présentation sera complété.
- *Sur le PDIR (Plan départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) :*
Pris acte que les plans seront complétés des corridors écologiques et que le rapport de présentation sera complété des deux décisions initiantes.
- *Sur les aires d'alimentation et de captage ainsi que sur la fixation d'une valeur de rejet de fuite :*
Pris acte que le rapport de présentation et le règlement seront complétés dans
Ces sens.
- *Sur le zonage « eaux pluviales » de 2006 :*
Pris acte que celui –ci sera annexé au PLU.
- *Sur la modification des articles 4 :*
Elle a déjà été prise en compte précédemment (remarque du Sous-Préfet).
- *Sur la séparation des réseaux :*
Cette remarque générale a déjà été formulée.
- *Sur les énergies renouvelables :*
Pris acte qu'elles seront dans le PADD et les OAP.
- *Sur les effectifs scolaires :*
J'avais posé cette question et j'en avais rapporté les réponses en
présentation du rapport.
Pris acte que le rapport de présentation sera complété de ces
renseignements

Le Ministère de la Défense le 2 août 2013

Pas concerné sur la commune, car pas d'emprise militaire

Le Ministère de la Culture et de la Communication le 7 août 2013

Avis favorable, sans observation

L'Académie de Versailles, Direction des Services Départementaux de l'Education Nationale Essonne, le 17 juin 2013

Considère ne pas pouvoir émettre un avis, les dispositions du PLU n'ayant « aucune incidence sur le secteur scolaire ».

La chambre des métiers et de l'artisanat par courriel du 20 septembre 2013

Pas d'observation.

La Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Essonne le 23 septembre 2013.

Comme indiqué, sa réponse hors délais vaut avis favorable.

Pour la forme il s'agissait essentiellement des deux recommandations ci-dessous :

- Prévoir à proximité des pôles commerciaux un nombre suffisant de places de stationnement.
- Regrette un manque de desserte haut débit sur la commune pouvant nuire à l'attractivité de la commune.
- **Avis et commentaires du maître d'ouvrage**
- Les élus prennent bonne note de ces avis.
- **Appréciation du Commissaire Enquêteur**

La chambre d'Agriculture Interdépartementale d'Ile de France Agricultures et Territoires, le 29 août 2013 :

- Souhaite que soient différenciés les surfaces exploitées par les agriculteurs communaux. Il sera difficile pour les élus de faire ce travail car ils ne possèdent pas toutes ces données, de nombreux exploitants venant d'autres communes parfois éloignées.
- Que soient précisés les chemins destinés aux déplacements des engins agricoles et les points noirs correspondants ; une carte d'accompagnement serait appréciée. Les élus feront ce complément et cette correction
- Remplacer de préférence à l'article A2.1 de la zone A du règlement le terme « bâtiment » par « constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ». Les élus feront cette correction
- « Concernant le zonage nous remarquons que des parcelles cultivées se situant en zone A ou en zone N, sont nouvellement classées en espaces boisés classés. **Nous**

demandons à ce que les parcelles agricoles soient classées dans le zonage correspondant à leur mode d'occupation des sols, c'est-à-dire en zone A et sans servitude EBC s'il n'y a pas de boisement (lieux dits « les fortunes , les hautes pointes au nord du petit Tribouillard, et au nord des vignes Aubert, au nord des Grouettes pour les EBC, Les Grouettes, au sud des Vignes Aubert, au nord de la justice, l'est des grandes Grouettes, au nord des Glaisière » pour les parcelles en zone N). Nous tenons à souligner que le classement EBC est une servitude lourde imposant le propriétaire de boiser ou de conserver la destination boisée. Elle ne doit être appliquée qu'aux parcelles ou parties de parcelles devant rester boisées ». Les élus feront le mieux possible ces corrections tout en tenant compte des demandes des services de l'État (lisières Sdrif).

- Réajuster les limites de la zone NI pour ne pas couper en deux le secteur du ball-trap. Les limites de la zone NL n'ont pas changées par rapport aux limites de la zone NC1 du POS. Le classement en EBC ou en zone N n'est pas justifié pour les parcelles en EBC devenant des bois. Les élus feront le mieux possible ces corrections tout en tenant compte des demandes des services de l'État (lisières Sdrif).

Appréciation du Commissaire Enquêteur

- Sur les exploitants agricoles :
 Cette recherche n'est pas immédiate et elle est relativement secondaire à mon sens.
 Ce qui importe est la non diminution des surfaces cultivées ; A la limite cela est du ressort des propriétaires réels dans la limite où le choix de leurs exploitants autres qu'eux-mêmes leur revient, tant qu'aucun grief ou plainte ne
 Soit formulée.
 Enfin, là encore, le maire maître d'ouvrage fera au mieux de ses investigations
- Sur les déplacements des engins agricoles :
 Leurs cheminements et les problèmes (de points noirs) qu'ils pourraient soulever mériteraient de les traduire sur un document graphique.
 Pris acte que cela va être pris en compte.
- Sur le règlement en son article A2.1 :
 L'expression « constructions et installations nécessaires à l'activité agricole » est mieux choisie.
 Pris acte que l'article en sera modifié.
- Sur un mauvais classement de certains secteurs en EBC.
 Cette remarque de la Chambre d'agriculture doit être prise en compte.
 C'est bien le mode d'occupation des sols qui prime, sauf à venir ici ou là en contradiction soit avec un boisement de fait –ou le devenant-, soit avec une considération de type SDIF.
 Pris acte que les documents graphiques seront corrigés en conséquence.
- Sur le Ball-trap :
- Le statu quo semble convenir ; il n'est pas utile de modifier cette situation.

Des réponses ont été apportées sur ce Ball-trap, aux remarques des habitants.

GRT gaz, Pole performance, Département maintenance et données techniques :

Demande l'intégration au PLU du tableau de synthèse des distances d'effets, qui est joint.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Les élus feront ce complément

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Pris bonne note.

RTE Réseau de Transport d'Electricité le 15 juillet 2013 :

Pas d'observation car pas d'ouvrage sur la commune
(un plan est joint)

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

RAS

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Sans objet

La délégation territoriale immobilière de la région parisienne (SNCF) le 3 septembre 2013 :

La SNCF répond en sa qualité et pour le compte de RFF.

- Demande que la fiche T1 soit complétée en identifiant les servitudes imposées aux riverains du chemin de fer. Les élus feront ce complément
- D'ajouter à la légende du plan la mention « *zone en bordure de laquelle s'applique(nt) les servitudes relatives au chemin de fer* » Les élus feront ce complément
- Certaines emprises ne sont pas légendées. Les élus feront ce complément
- Compléter les articles 2 et 10 de la zone N du Règlement ainsi que l'article 2 de la zone A par la formule : « *le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaire au fonctionnement de l'activité ferroviaire* », afin d'exonérer les locaux techniques des contraintes induites dans les dits articles). Les élus feront ce complément
- Veiller à la nature des clôtures défensives.

- Veiller à la nature des végétations sur talus et aux distances à respecter en matière de plantations.
- Les emplacements réservés 1, 6, 8 et 9 devront d'une manière générale être compatibles avec toutes mesures sécuritaires propres au chemin de fer. Les élus feront ce complément
- Afin de veiller au respect de la servitude interdisant toute construction à moins de 2 mètres de la limite SNCF, consulter systématiquement la SNCF pour tout permis de construire concerné. Les élus feront ce complément

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Cette voie ferrée désaffectée n'est plus en service depuis de nombreuses années

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Tout en tenant compte de cette situation il convient de tenir compte des observations formulées.

Je prends acte que le maître d'ouvrage apportera les compléments indiqués.

Le Pôle Urbanisme et Architecture, chargé de l'Urbanisme Durable

Maison du Parc de Milly la Forêt, par courriel du 7 juin 2013

Pas de remarque, la commune n'appartenant pas au Parc.

Le Syndicat mixte pour l'Aménagement et l'entretien de la Rivière la Juine et de ses Affluents- SIARJA - le 9 juillet 2013 :

Le PLU devra tenir compte de la délibération actualisée du 18 juin 2013 en accord avec le SDAGE pour fixer le débit de fuite (volume d'eau rejeté dans le milieu à la sortie des ouvrages permettant d'évacuer les eaux pluviales en provenance des zones imperméabilisées, - voiries lotissements etc -). Ce débit devra être de 1l/s/ha aménagé sur le bassin de la Juine.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Les élus ayant pris une délibération dans ce sens feront ce complément.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Réponses du maître d'ouvrage à revoir lors de la réunion de synthèse

L'ARS, Agence Régionale de Santé Ile de France, le 25 juin 2013 Réponse formulée à l'attention de la Direction Départementale des Territoires et non au Maire de Saclas.

Demande que le document « Servitudes d'utilité publique soit plus étoffé :

- Annexer l'arrêté préfectoral n°891543 du 23/05/89 de déclaration d'utilité publique qui précise les servitudes aux périmètres de protection. (concerne la protection de la ressource en eau). Les élus disposant de cet arrêté l'annexeront au PLU.

- Les plans de servitude représentent sans distinction les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée. La facture des documents n'est pas très satisfaisante. Les périmètres de protection
- du captage ne sont pas représentés (plan 4.2) bien que figurant en légende. Les puits privés ne sont pas recensés. Les élus indiquent que les périmètres de protection du captage n'ont pas à être retranscrits sur le zonage. Ils figurent sur le plan des contraintes. Sur le zonage, ce sont les périmètres de *sources des cressonnières* qui figurent. La fiche sera corrigée (à noter que ce sont les services de l'Etat qui transmettent les données figurant sur ces fiches).

De plus, un plan de situation et un plan de masse définissant les périmètres de protection du captage (immédiat – rapproché – éloigné) seront joints.

- Il convient de rappeler que c'est le Maire qui est responsable de cette servitude et non Véolia. Les élus feront cette correction
- Il manque une cartographie globale des établissements ou sites sensibles (sites Basias, ICPE, Ecoles, déchetterie etc). Les élus feront ce complément s'ils possèdent les informations
- Il manque des précisions sur l'état initial de la qualité de l'air ; Le PLU doit rappeler le volet 9 du SRCAE (*Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie*) sur les objectifs et les orientations en matière de qualité de l'air. Les élus feront ce complément s'ils possèdent les informations
- Dans la liste des essences d'arbres et arbustes figurant à l'annexe 1, il convient d'éviter les espèces considérées comme allergisantes.

Au total l'avis de l'ARS est défavorable au PLU

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Réponses faites à la suite de chaque remarque

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Il s'agit de la seule réponse défavorable pour l'ensemble des PPA consultés. Les remarques formulées sont effectivement nombreuses, ce qui ne veut pas dire que le maître d'ouvrage ne puisse les satisfaire. Je prends donc acte des réponses formulées par le maître d'ouvrage qui se traduisent par la volonté de solutionner au mieux les différents problèmes soulevés.

- **Le Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile de France et du Centre CRPF (à Orléans)** le 24 juillet 2013.

❖ Ne pas classer systématiquement les espaces boisés en EBC

(Espaces Boisés Classés)

- ❖ Considérant l'article L 341-1 à 7 du code forestier qui interdit de fait les défrichements des massifs supérieurs à 1 hectare, « *il n'est pas utile de rajouter des freins administratifs à la nécessaire gestion des parcelles boisées, ce qui est en outre préjudiciable au bon fonctionnement des écosystèmes forestiers.* »
- ❖ Il convient de permettre ou faciliter les accès aux massifs boisés (camions..) afin d'en rendre l'entretien possible, ce qui implique également les aspects sécuritaires.
- ❖ L'attention est attirée sur la nécessaire consultation du CRPF en cas de réduction des EBC, déclarations de clôtures en zones A et N, tout en observant que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'y sont pas soumises.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Les élus partagent pleinement l'avis du Crpf mais ne feront que peu des corrections demandées car des éléments supra communaux comme le Sdrif imposent apparemment ce type de dispositions.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Réponse correcte du maître d'ouvrage.

**4. Appréciation du commissaire
enquêteur sur le
projet de Révision du PLU**

4.1 Appréciation sur le projet de PLU de Saclas

4.1.1 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 urbain de la commune.

En effet, à partir d'un diagnostic, le PLU définit un Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune et donne à la 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 plus **exigeant** que le POS, plus **riche** car plus global et plus **prospectif**. Elaboré et révisé 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, il s'agit de :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la

restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville.

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'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.

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

Par ailleurs, le PLU doit prendre en compte différentes lois complémentaires et les documents supra-communaux qui s'imposent, notamment :

- Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), approuvé le 26 avril 1994, prévalait au moment de la présente enquête ; Il convient de noter que le nouveau SDRIF a été approuvé le 18 octobre 2013.
- Le Schéma Directeur de la Voirie Départementale 2015 ;
- Le Schéma de Déplacement de la Communauté d'Agglomération Europ'Essonne
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau normands côtiers ;
- Le Schéma d'Aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE) ;
- Le projet départemental Essonne 2020 approuvé par le Conseil Général le 25 septembre 2006 ;
- Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Ile-de-France en cours d'élaboration au moment de la rédaction du présent rapport.
- Le Schéma régional du climat de l'Air et de l'Energie (SRCAE).

4.1.2 Cadre général dans lequel s'inscrit le projet

4.1.2.1 Généralités

Elles ont été développées au chapitre 1 qui a rappelé les caractéristiques essentielles de la commune : géographiques, démographiques, historiques et son insertion dans les réseaux routiers.

Bilan de l'analyse

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 de la concertation mise en place tout au long de la démarche.

S'agissant des enjeux généraux liés au territoire de Saclas, ils peuvent être définis comme suit :

1 Tenir compte des espaces naturels et agricoles importants présents sur le territoire.

2. Répondre aux besoins de populations diverses :

- Un effort de constructions de logements sociaux sur les rares Secteurs offerts sur la commune .
- Une offre diversifiée qui préserve un habitat résidentiel qui attire les citadins des villes voisines.
- Une perspective de se rapprocher des objectifs de l'article 55 de la loi SRU récemment portés à 25 % qui tiennent compte d'un état initial plutôt autour de 13%.

3. Organiser l'intensification urbaine

- Promouvoir une urbanisation en corrélation avec les possibilités de la commune.
- Mener une veille foncière afin d'anticiper un transfert de propriété des terrains par la collectivité.

Préserver les espaces naturels ou boisés

- Protéger les espaces boisés et définir une limite claire pour assurer leur pérennité et éviter le mitage de ces espaces, conformément au SDRIF 1994, document supra communal directement opposable au PLU.
- Mise en œuvre de dispositions particulières en vue de protéger l'activité et les paysages agricoles.
- Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace en vertu des articles L121-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. .

- Définir les moyens de préserver les continuités écologiques dans le cadre de l'intensification des parties urbaines.

5 Réduire la consommation énergétique du territoire

- Réduire les émissions de gaz à effet de serre et définir un aménagement du territoire plus économe en matière d'énergie et inciter à la rénovation thermique sur les opérations récentes ou sur des bâtiments anciens aussi bien dans le parc privé que public.

6. Prendre en compte les remarques sur le traitement des eaux pluviales/usées

Si le diagnostic met bien en exergue les potentialités et les besoins de la commune, il permet également de cerner les contraintes qui limitent ses choix.

4.1.2.3 Le PADD

Selon l'article L.122-1.3 du Code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages, de préservation des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques... »

Ainsi le PADD doit rechercher :

« 1° **L'équilibre** entre :

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

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

3° La **réduction** des émissions de gaz à effet de serre, la **maîtrise** de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la **préservation** de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des

écosystèmes, des espaces verts, la **préservation et la remise en bon état** des continuités écologiques, et la **prévention** des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

Le PADD est un projet politique et prospectif, visant à organiser dans l'intérêt de tous, les rapports entre une population et son territoire.

C'est un projet qui se décline à plusieurs échelles selon les thématiques abordées et les politiques qui les sous-tendent en matière d'urbanisme, de logement, de transports et déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages, de préservation des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de renforcement des continuités.

Rappelons simplement que le PADD doit déboucher sur une structuration de l'espace traduisant la volonté de mettre en œuvre les principes du développement durable reposant sur les notions d'équilibre entre le renouvellement urbain et le développement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels et agricoles, et la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine remarquable.

A ce constat et à ces enjeux la ville a établi un PADD qui découle largement de ces considérations en fixant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme envisagées pour l'ensemble de la commune, à savoir :

- Protéger le patrimoine naturel et mettre en valeur le patrimoine bâti et veiller à laisser aux générations futures le sens de ces valeurs.
- Pérenniser l'activité agricole.
- Veiller à ne pas gaspiller l'espace.
- Respecter la mixité sociale.
- Développer la commune, poursuivre la réalisation d'une urbanisation cohérente et optimiser des espaces urbanisés.
- Maintenir les activités économiques, créer de nouveaux commerces.
- Poursuivre la réalisation d'opérations de logements sociaux.

On voit donc que le PLU devra par voie de conséquence être le fruit d'une réflexion fondée sur une imagination créatrice mais prudente, réaliste et mesurée dans ses ambitions.

4.1.2.4 Les OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisation des sols.

Elles doivent permettre :

- De mettre en valeur l'environnement et les paysages.
- De tenir compte du patrimoine.
- De lutter contre l'insalubrité.
- De permettre le renouvellement urbain afin d'assurer le développement de la commune.

Ces orientations définissent essentiellement des principes portant sur les mises

en valeur, des aménagements de réhabilitation ou restructuration.

Elles impactent les espaces publics, le tout conforté par un calendrier valant échéancier prévisionnel au regard de l'ouverture à l'urbanisation des zones le permettant et au regard de la réalisation des équipements correspondants.

Compte tenu de la situation actuelle et des potentialités sur le territoire de la commune les OAP s'attachent essentiellement :

- Au secteur de la base de loisirs- Rue Jean Moulin :
Pour maintenir une ouverture visuelle sur la vallée, n'autoriser qu'une constructibilité limitée, et par ailleurs préserver les milieux naturels humides et arborés.
- Au secteur de la ruelle des Crosnes où il conviendra de protéger les milieux naturels des bords de la rivière en y interdisant toute construction dans une bande d'une dizaine de mètres compte tenu du milieu humide, et d'y favoriser une végétation arbusive et arborée(avec toutefois une possibilité de constructions près des voies d'accès).

4.1.2.5 Le SDRIF

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.

Approuvé en Conseil d'état le 26 avril 1994 , il était en cours de révision.

Il vient d'être approuvé le 18 octobre 2013.

Le principe était d'anticiper et donc de tenir compte de la rédaction en cours

A l'aune des remarques formulées par les PPA ces considérations pourront être modifiées ou complétées.(cf. paragraphes ci-dessous).

4.1.2.6 cas particulier des Espaces Boisés Classés, dits EBC

Le classement dans un PLU d'espaces boisés en espaces boisés classés se traduit par une importante servitude d'urbanisme pour le(s) propriétaire(s) :

- Impossibilité de changement d'affectation .
- Impossibilité de construction qui puisse compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.
- Aucune possibilité d'autorisation de défrichement.
- Déclaration préalable nécessaire avant coupes ou abattages d'arbres. (sauf arbres dangereux, bois morts et sauf si les lieux relèvent du régime forestier).
- Pour mémoire les infractions entraînent de lourdes peines financières et une obligation de remise en état des lieux.
- Les classements ne sont pas indemnisables.
- Cependant des échanges peuvent être consenties avec la préfecture pour des possibilités de construire ailleurs et selon des critères précis.

Réduire un EBC ou vouloir le déclasser n'est pas chose aisée.

Aussi convient-il de choisir ces classements avec discernement.

4.2 Evaluation du Projet

Il a été constaté des erreurs matérielles, des omissions, des imprécisions, mais aussi des maintiens de positions du maître d'ouvrage, maire de la commune, avec son conseil municipal sur diverses demandes des différentes Personnes Publiques Associées.

Le plus grand nombre de ces inconvénients devront être corrigés, après les Avis formulés par ces PPA, et à la suite de la réunion associée à la remise du procès-verbal de synthèse du 5 novembre 2013.

L'ensemble des corrections souhaitées- sinon imposées- par ces PPA sont transcrites ci-après avec celles des habitants acceptées et donc prises en compte.

4.2.2 Modifications essentielles :

4.2.2.1 Sur le SDRIF

- Mieux articuler le PLU sur le SDRIF.
- Ne reprendre certains EBC que s'ils ne vont pas à l'encontre du SDIF.
- Corriger le zonage au lieudit « le creux de la borne » en sorte de n'y plus permettre de construction).

4.2.2.2 Sur le SDAGE

- Mettre le PLU en cohérence avec le SDAGE d'une manière générale.

4.2.2.3 Sur le PADD :

- Respecter l'article R 123-2-1 du code de l'urbanisme en justifiant les orientations du PADD par rapport aux objectifs internationaux, communautaires, nationaux.
- Indiquer les conditions d'intégration de l'ensemble des énergies renouvelables.

4.2.2.4 Sur les OAP :

- Indiquer les conditions d'intégration de l'ensemble des énergies renouvelables.

4.2.2.5 Sur le Rapport de présentation

- Le PLU ne justifie pas ses choix pour classer (ou pas) certains Espaces EBC (Espaces Boisés Classés).
- Le résumé technique est à développer.
- Rappeler l'arrêté préfectoral du 23/05/1989.

4.2.2.6 Sur le Règlement

17 administrés se sont manifestés par lettres ou courriers valant observations – soit 1/3 de l'ensemble de toutes les remarques sous une forme de pétition, pour réclamer que le pourcentage admis pour compléter une construction existante en zone de protection du paysage(N) ou en espace boisé classé (EBC) passe de 10% à 30%.

Cela concerne les 17 remarques suivantes, et dans l'ordre :

L1, O1, O5, O6, O17, O19, O20, O21, O26, O27, L3, L4, L5, L6, O29
L7, L8. O5, O18, O22, O et L23, O33, L9, L11, O40, O46
(observation faite que L7 demande 50% et L8 , 20% seulement).

Toutes ces demandes ne concernent que mes avis favorables et sous réserve de non contradiction avec SDIF/SDAGE. D'autres demandes non ou moins justifiées n'ont pas fait l'objet d'une réponse favorable.

J'y ajoute mon appréciation sur le « périmètre » autour du bâti actuel qui se limite à 10 m ; **à mon sens il convient de porter cette valeur à 25/30 m.**

- Supprimer l'article UE 8 (sur le dépôt des véhicules sur la déchetterie).
- Modifier l'article 2.2.2 et les objectifs du SIEP (projet abandonné).
- A l'article 2, §1 compléter la réglementation de la zone N
- Supprimer l'interdiction de stationnement des caravanes aux divers §4.
- Revoir la rédaction de l'article 4 en zone N# en mentionnant
« l'aménagement, le changement d'affectation et la réhabilitation dans le volume bâti existant »
- Aux articles 3.3 et 5.1.5 qui concernent le bruit, il convient de Remplacer l'expression « voie bruyante » par « vis à vis du bruit ».

4.2.2.7 Sur les servitudes d'utilité publique

- Annexer l'arrêté préfectoral n°891543 du 23/05/89 de déclaration d'utilité publique qui précise les servitudes aux périmètres de protection. (concerne la protection de la ressource en eau).
- Supprimer la servitude relative aux obstacles (PT 2 Etampes/ Villesauvage) et l 4 (sur transports électriques).
- Indiquer le bon décret du 4/02/1963 sur le transport d'hydrocarbures.
- Corriger pour JS 1 (installations sportives).
- Prendre en compte la servitude d'alignement EL 7.
- Rappeler les servitudes sur la SNCF , même sur ligne abandonnée.

4.2.2.8 sur les plans graphiques et Zonages

- Impacter les liserés entourant les bâtis actuels en zones de protection du paysage ou en espaces boisés classés pour les porter à 25/30m.
- Reprendre en son état le plan graphique surchargé d'un hachurage rouge de la Direction régionale des affaires culturelles d'Ile de France, service régional de l'archéologie, correspondant au bourg ancien et ses abords.
- D'une manière générale les documents graphiques sont à compléter, clarifier ou créer car souhaités par les divers PPA.
- Concernant la limite du périmètre des OAP : la reporter sur le plan de zonage.
- Améliorer les plans en représentant les réserves d'assainissement.

- La demande de l'ARS de remettre en EBC le secteur classé constructible au lieu-dit « Grenet » est partiellement contesté par le conseil municipal.
- Ajouter un zonage « Eaux pluviales »

A la suite des appréciations du Commissaire enquêteur :

- Modifier la représentation en EBC pour tenir compte de l'occupation effective des sols ; en particulier les terrains cultivés doivent rester agricoles.
- Apprécier et tenir compte des observations formulées par le Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF).
- Prendre en compte l'importante remarque de la chambre d'agriculture et de propriétaires s'étant manifestés pour que le classement en zone A leurs permettent de pérenniser les aides communautaires actuelles.
(respecter les lisières du SDRIF).
Concerne en priorité les observations O37, O38, O39, O42 et lettre L11.
- Reprendre les EBC qui affectent aussi des terrains non agricoles mais qui impactent une inconstructibilité partielle (et parfois totale).
Concerne essentiellement les observations et courriers (dans l'ordre) :
O5, O18, O22, O23, O33, L9, L11, O40, O46.
- Remplacer le symbole « zébré » qui écrase les couches de dessin par un hachurage intermittent bleu de préférence (zones humides)

4.2.3 Modifications de rédactions par précisions à apporter, ou remplacements de mot(s) ou terme(s).

- Aux articles 3.3 et 5.1.5 qui concernent le bruit, il convient de Remplacer l'expression « voie bruyante » par « vis à vis du bruit » (rappel du 4.2.2.6).

4.2.4 Améliorations demandées

4.2.4.1 Sur le SDAGE

- Prendre en compte de débit de fuite des eaux pluviales et en fixer une valeur.
(en respect de la délibération du 18/06/2013 prise en concordance avec le SDAGE)

4.2.4.2 Sur le SRCE

- Une illustration serait souhaitable.

4.2.4.3 Sur le SRCAE

- Préciser les orientations du PLU au regard du SRCAE.

4.2.4.4 Sur les OAP

- En périmétrer les secteurs sur les plans.

4.2.4.5 Sur le Rapport de présentation

- Le résumé non technique mérite d'être étoffé.
- Préciser que les RD 49, 108, 145 et 491 relèvent du réseau d'accompagnement.
- En accord avec le Conseil Général , convenir comment corriger la dénomination RD 108 au droit de la base de loisirs.
- Développer les ENS (Espaces Naturels Sensibles) et en vérifier les classements.
- Compléter par un volet « Faune et flore ».
- Rappeler la délibération du 13/05/2008 et celle du Conseil général du 20/10/2008 au Regard du Plan Départemental des Itinéraires des Promenades et de Randonnée (DPIPR).
- Mentionner une étude d'aire d'alimentation.
- Préciser les effectifs scolaires.

4.2.4.6 Sur les servitudes d'utilité publique

- L'ARS considère qu'elles ne sont pas suffisamment étoffées.
- Plans à compléter :
- d'une manière générale reprendre les demandes de l'ARS dans la mesure du Raisonable.

Au total les demandes des habitants, des PPA , du maire lui-même et celles du commissaire enquêteur , pour nombreuses qu'elles soient, ne sont pas insurmontables. J'observe que le Maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse au procès verbal de synthèse -à peu d'exceptions limitées près- accepte de prendre en compte toutes les modifications, reprises, compléments ou suppressions demandées.

4.3 Appréciation du projet de PLU présenté

- D' une manière générale l'appréciation du projet doit être examinée sous 3 critères :
- L'équilibre du projet.
 - La cohérence du projet.
 - Le réalisme du projet

4.3.1 Equilibre du projet et diversité

Il s'agit d'un projet sur toute la commune, dont les orientations diverses ont été précédemment décrites.

Tenant compte des zones « Natura 2000 » et ZNIEFF auxquelles s'ajoutent d'importants secteurs de protection du paysage dont certains impactés en Espaces Boisés Classés, on ne peut que reconnaître un très large respect de l'environnement.

La rivière Juine et ses affluents contribuent à présenter une écologie respectant la trame bleue.

La faune et la flore sont respectées.

Le bourg, ses commerces de proximité et ses constructions individuelles préservées s'intègrent dans un environnement très apprécié des habitants.

Les zones agricoles sont non seulement conservées mais légèrement augmentées, ce qui constitue une non consommation de l'espace.

Les 13% de logement social, proportionnels à la nature de la commune permettent de considérer une mixité sociale acceptable mais qu'il convient d'améliorer.

4.3.2 Cohérence du projet

Le PADD définit des choix qui doivent être cohérents avec le PLU.

Ils ont été décrits précédemment, mais on peut revenir sur certains points :

- Les administrations de tutelle en leurs divers services ont d'une manière générale incité à la création de larges secteurs d'espaces boisés classés. Elles ont impacté la commune qui dispose déjà de 22,9 ha de zone Natura 2000, de 64,8 ha de ZNIEFF, tandis que la commune présente 1244 ha de terres agricoles sur un territoire communal de 1366 ha.
Si l'on ajoute à l'excès des EBC, comment concilier ces volontés avec celle de respecter une loi DUFLOT qui a porté le logement social au taux de 25% ?
Où peut-t-on les réaliser ?
Si de surcroît le secteur du Grenet devait être écarté de projets mixtes, les incompatibilités deviennent insurmontables.
Il est donc souhaitable sur ce site de trouver un juste milieu que la municipalité a d'ailleurs exposé dans son mémoire en réponse.
- Sur la cohérence avec le SDRIF, il convient d'observer :
Le nouveau SDRIF a été publié le 18 octobre 2013. Il n'était donc pas opposable lors de l'élaboration du projet ; toutefois tous les projets de PLU l'anticipaient plus ou moins.
Cependant le législateur en l'article L.111-1-1-4^{ème} alinéa du code de l'urbanisme a prévu un délai de 3 années suivant l'adoption du nouveau document pour que les PLU se mettent en compatibilité.
- Les réserves communales ne montrent pas de difficultés particulières, notamment celles évoquées au cours de cette enquête (réserves 1 et 10).
La réserve 10 pourra être limitée à un simple passage à convenir avec M. CRUSET qui en permanence a fait preuve d'une bonne volonté dans ce sens.

La cohérence du projet est donc satisfaisante, 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.

4.3.3 Réalisme du projet

Saclas n'est pas une grande commune ; ce n'est pas péjoratif. Nous avons là environ 1830/1850 habitants qui souhaitent vivre dans un contexte agréable, en profitant des avantages actuels et en visant des objectifs mesurés et réalistes.

Le rapport de présentation en a fait état. Du diagnostic aux potentialités , à la juste mesure de cette commune les choix paraissent « coller » aux attentes des saclasiens.

Sans doute tous ne seront pas atteints, notamment en matière d'habitation.

Mais il convient de reconnaître qu'un PLU est essentiellement un outil de planification avec un horizon d'une quinzaine d'années.

Durant cette période certains projets seront réalisés (par exemple la nécessaire extension de la déchetterie), d'autres abandonnés (par exemple la maison pour personnes âgées) d'autres apparaîtront, d'autres enfin pourront trouver une autre forme de réalisation.

Il convient avant tout de pouvoir réaliser les besoins essentiels et indispensables des habitants.

Ils ont été désignés au premier chapitre et ils ne m'ont aucunement apparus exagérés, surdimensionnés ou pharaoniques. Ils sont en rapport avec les possibilités financières de la commune.

C'est en ce sens que le projet peut être considéré comme réaliste.

Ainsi, sous réserve de la prise en compte la plus large possible de mes appréciations sur les diverses demandes des PPA , des habitants et du maire lui-même, le projet de révision générale du POS de Saclas en vue de sa transformation en PLU me paraît globalement équilibré, cohérent et réaliste.

5. CONCLUSION MOTIVEE du COMMISSAIRE ENQUETEUR

5.1 Préambule

Le projet intéresse l'ensemble de la commune de Saclas.

5.2 Avis du commissaire enquêteur

A l'issue de l'enquête ayant duré 36 jours consécutifs du 26 septembre 2013 au 31 octobre 2013 inclus à la mairie de Saclas,

J'ai constaté :

- 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 Seine et Marne 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans ces mêmes journaux dans les huit premiers jours de l'enquête, Qu'elles ont été complétées par utilisation du site internet de la ville.
 - Que le dossier relatif au projet a bien été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la Mairie de Saclas , siège de l'enquête.
 - Que le commissaire enquêteur a bien tenu ses permanences en Mairie aux jours et horaires prévus,
 - 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 bornent essentiellement à préconiser la correction d'erreurs, des modifications ou adjonctions largement justifiées et qu'à l'exception de l'ARS ,la pertinence de ce projet n'est pas remise en cause
 - Que l'ensemble des remarques formulées par le public expriment des revendications qui ne remettent pas en cause l'économie de ce projet.

Les principales obligations au regard des différents textes en vigueur ont bien été respectées, y compris celles découlant de textes dits « de rang supérieur » comme le SDRIF, le SDAGE,etc.

Le PADD après les nécessaires rectifications ou ajouts, les OAP tout autant avec les documents graphiques souhaités ou les compléments à apporter sur les plans existants, un règlement qui a été simplifié par rapport à celui du POS et qui traduit convenablement les options choisies, tout en faisant l'objet de minimes ajouts et suppressions, la reprise des autres documents du dossier enfin, permettent de prendre acte du respect de l'ensemble de ces textes.

Les diverses reprises des zonages notamment par une nécessaire souplesse pour permettre aux habitants d'agrandir ou d'améliorer leurs constructions, voire les permettre tout court sans compromettre un environnement naturel- en EBC ou non- très largement préservé,

La reprise – pour mémoire- de toutes les erreurs matérielles, conduisent aux conclusions du commissaire enquêteur.

5.3 Conclusion motivée du commissaire enquêteur

Considérant que ce projet :

D'une manière générale, respecte les dispositions réglementaires du Code de l'Urbanisme et du Code de l' Environnement,

Qu'il prend en compte les textes d'ordre supérieur que sont le SDRIF, le SDAGE...et tous les textes récents telle que la Loi Duflot,

Que si l'on a pris acte des objectifs et de l'esprit des lois Grenelles , réaliser un total

minimum de 25% de logements sociaux sur la commune n'est pas réaliste en ce qu'elle n'en est qu'à la moitié,

Que seul le projet envisagé de passer en communauté d'agglomération avec la ville d'Etampes et donc de « globaliser » les objectifs permettra d'y tendre,

Que le contenu du projet et notamment le PADD, le rapport de présentation et les OAP sont cohérents entre eux même si leurs développements amènent divers PPA à en demander des compléments,

Que la révision n'induit pas d'altération du milieu naturel,

Que le site ne fait l'objet d'aucune protection réglementaire et qu'il se révèle sans contraintes liées à l'archéologie importante qu'il présente,

Que les espaces verts n'en sont pas amoindris,

Que la superficie des espaces naturels augmente de 45 ha (au détriment des zones à urbaniser)

Que l'équilibre économique et la densité globale du territoire ne sont pas altérés,

Que l'ensemble des remarques formulées par le public expriment des revendications qui ne remettent pas en cause l'économie de ce projet.

Considérant l'ensemble des appréciations que j'ai formulées sous chacun des avis,

Qu'enfin **cette Révision générale du POS et sa transformation en PLU représente bien un intérêt public** et un atout pour que la commune de Saclas puisse poursuivre un légitime développement,

Je donne un AVIS FAVORABLE à la déclaration d'utilité publique relative au Projet de Révision du POS de Saclas en vue de sa transformation en PLU sous la réserve et avec les 3 recommandations suivantes :

RESERVE :

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

RESERVE :

Le projet doit être corrigé de toutes les erreurs matérielles et des imprécisions constatées détaillées au chapitre 4 précédent sur l'ensemble des textes et documents graphiques du projet, signalées par les personnes publiques associées, reconnues par le maître d'ouvrage qui s'est engagé à y remédier.

Dans la mesure du possible il conviendra d'améliorer la qualité des documents graphiques et de les modifier ou compléter selon les remarques des PPA.

RECOMMANDATIONS :

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

Recommandation n° 1

Prendre en compte les réductions d'espaces naturels – en EBC ou pas- en compatibilité avec le SDRIF ou le SDAGE rappelées au § 4.2.2.8.

Bien traduire sur les plans les modifications telles que les réductions ou suppressions locales des EBC pour mieux correspondre à la réalité des sols ainsi que les modifications de périmètres de zones, le tout en vue de permettre certaines constructions.

(les changements de zones induits par les PPA, ou leurs périmètres étant eux implicites dans la réserve ci-dessus).

Recommandation n° 2

Prendre en compte mes appréciations favorables détaillées au chapitre 4.

Recommandation n° 3

D'une manière générale réexaminer les périmètres des EBC qui limitent les possibilités de construire, en général, et du logement social en particulier, ce qui va à l'encontre de l'esprit de la loi SRU et de la loi DUFLOT.

Améliorer la qualité des documents graphiques parfois peu lisibles voire illisibles en les reprenant, autant que faire se peut.

Fait et clos à Nogent sur Marne

Le Commissaire enquêteur, Jacky HAZAN

le 2 décembre 2013