

SOMMAIRE

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

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

Observations des PPA	Décision de la collectivité / Réponse apportée
Avis de l'Etat – Avis favorable sous réserve – émis le 6 juillet 2017	
Le logement	
Reprendre la cohérence des chiffres du rapport de présentation entre le nombre d'habitants accueillis et le nombre de logements créés.	Il n'y a pas d'incohérence entre le nombre de logements créés et le nombre d'habitants accueillis. Le scénario de développement démographique repose sur l'accueil d'environ 13 habitants supplémentaires, soit 0,20% de taux de variation annuel moyen. 23 logements devront être créés puisque 4 à 9 logements seraient « consommés », d'ici à 2025, par le renouvellement urbain, le desserrement démographique, et la création de résidences secondaires.
La densité de l'OAP de l'îlot de Garnes : 13 logements / hectares. 20 logements par hectares sont préconisés dans la Charte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.	Les densités de la Charte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse sont des densités nettes qui ne comprennent que le bâti sur sa parcelle. Les densités affichées par l'OAP sont des densités brutes qui comprennent les espaces nécessaires à l'aménagement du site (voiries, stationnements, espaces publics). En concertation avec le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, 20% de la densité nette sont donc retranchés pour obtenir une densité brute. Cette distinction et ces définitions seront précisées dans l'OAP.
Le Site urbain constitué (obligation du Schéma directeur régional d'Ile de France – SDRIF)	
Rendre plus lisible la représentation du Site Urbain Constitué (SUC)	Intégration de la remarque, modification du règlement graphique.
La zone A	
Passer la zone Ap à l'Est du bourg en zone A (manque de justification)	Intégration de la remarque, modification du règlement graphique.
Reclassement de deux parcelles déclarées à la Politique agricole commune (PAC) en zone A (en zone N du projet de PLU arrêté)	Intégration de la remarque, modification du règlement graphique.
Supprimer ou préciser la réglementation du stationnement des cycles	Le règlement écrit précise dans l'article 2.4 relatif au stationnement, de toutes les zones : La possibilité de stationnement des cycles sera prévue. Les projets portant sur un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ou sur un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés devront permettre le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements pour 50 m ² de surface de plancher. Cette formulation est conservée sans modification.
La zone N et la prise en compte des espaces naturels	
Reclasser en zone UA ou UB les fonds de parcelles urbanisées	Les fonds de parcelle des espaces urbanisés des zones UA et UB sont, sur le bourg de Senlisse, en partie classés en zone N et en partie classés en zone UA et UB. Ainsi, le diagnostic foncier a montré comment la densification du bourg est permise dans le cadre du PLU. En revanche, la superficie des parcelles et leur proximité au RU des Vaux et au bras mort d'une part, et au massif boisé d'autre part, justifie de ne pas prévoir de constructibilité sur une partie de ces terrains. Les zones N concernant les fonds de jardins des parcelles urbanisées en zone UA et UB correspondent par ailleurs aux zones non aedificandi du document d'urbanisme antérieur de la commune. La remarque a été intégrée et ces fonds de jardin, situés à l'arrière du front bâti du bourg de Senlisse, ont été classés en zone Nj pour prendre davantage en compte la vocation de jardin et la distinguer de la zone naturelle. Le règlement graphique et le document écrit ont été modifiés en conséquence. Dans la zone Nj, sont seules autorisées les petites constructions à usage de remise ou d'abri de jardin dans la limite de 20 m ² d'emprise au sol et d'une hauteur de 3m50.
Massifs boisés et lisières	

Observations des PPA	Décision de la collectivité / Réponse apportée
<p>Des erreurs d'appréciations sont relevées, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> la lisière du massif boisé de Boullay-les-Troux au sud de la commune est à appliquer, le secteur Ux au sud-ouest de la commune est boisé et fait partie intégrante du massif, la zone N au nord-est de la commune (secteur Aigrefoin) est boisée et fait partie intégrante du massif, une partie du secteur Ur (terrain Fillette) est boisé et fait partie intégrante du massif, la zone N au nord de la commune (Technigaz) n'est pas incluse dans le massif et la lisière devra être adaptée également. 	<ul style="list-style-type: none"> Point 1 : la commune n'a pas de limite en commun avec la commune de Boulay les Troux Point 2 : la commune n'a pas de zone Ux au Sud Point 3 : la commune n'a pas de secteur Aigrefoin Point 4 : la commune n'a pas de secteur Ur Point 5 : Pas de Technigaz sur Senlisse
<p>EBC</p> <p>A la page 7 du règlement, il est stipulé que « les défrichements sont soumis à autorisation dans les EBC ». Cette allégation est fautive, au contraire, <u>tout changement ou tout mode d'occupation du sol</u> de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements <u>est interdit (art. L.113-2 du code de l'urbanisme).</u></p> <p>Aucun défrichement ne peut donc y être autorisé. Ce point est à corriger, de même que les références réglementaires du code forestier (articles L.341-1 et suivants pour le défrichement) et du code de l'urbanisme (articles L.113-1 et 2 pour les EBC).</p>	<p>Cette erreur n'est pas imputable à la version arrêtée du PLU de Senlisse. La page 7 du règlement ne fait pas mention des espaces boisés classés (EBC). La version arrêtée du règlement écrit ne nécessite donc pas d'être modifiée sur ce point.</p>
<p>Eau</p>	
<p>Alimentation en eau potable : la commune de Senlisse est alimentée par un mélange d'eaux souterraines et superficielles provenant des usines de Viry (Essonne) et de Morsang (Essonne). Le PLU doit aussi faire référence à l'usine de Viry</p>	<p>L'annexe sanitaire (pièce 5-1 du PLU, P.5) a été modifiée ainsi : L'eau distribuée sur la commune de Senlisse est alimentée par un mélange d'eaux souterraines et superficielles provenant des usines de traitement d'eau de Morsang-sur-Seine (Essonne) et de Viry (Essonne).</p>
<p>Assainissement : dans le cas où des parcelles ne peuvent pas être reliées au réseau communal de gestion des eaux usées, le règlement doit identifier ces zones et mentionner les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif.</p>	<p>Le règlement écrit indique à l'article 3.2 « desserte par les réseaux » de toutes les zones : Assainissement - Eaux usées</p> <p>La compétence assainissement des eaux usées a été transférée le 1er janvier 2015, de la commune de Senlisse au SIAHVY.</p> <p>A compter de cette date, le SIAHVY s'est engagé à réaliser- en plusieurs phases - les travaux d'investissement nécessaires à la création d'un réseau d'assainissement séparatif des eaux usées dans le bourg de Senlisse et le hameau de Garnes.</p> <p>Après la mise en service du réseau d'assainissement des eaux usées réalisé sur l'espace public, les habitations existantes situées à son droit, disposeront d'un délai de deux ans pour se raccorder, conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique.</p> <p>Toute construction neuve desservie par le réseau d'assainissement des eaux usées devra obligatoirement se raccorder au réseau séparatif sans délai.</p> <p>Le système de type séparatif collecte distinctement les eaux usées des eaux pluviales, tandis que le système de type unitaire peut accepter aussi bien les eaux usées que les eaux pluviales.</p> <p>Sur la commune le réseau est de type séparatif, le raccordement des eaux pluviales sur le réseau d'eaux usées est strictement interdit.</p> <p>En cas d'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, des installations d'assainissement non collectif neuves de qualité et conformes à la réglementation devront être installées.</p> <p>Le SPANC est le service public local chargé de conseiller et accompagner les particuliers dans la mise en place de leurs installations d'assainissement non collectif, et de contrôler les installations d'assainissement non collectif. Le SPANC est délégué au SIAHVY par la commune de Senlisse depuis le 21/12/2007.</p> <p>Pour les rejets non domestiques, et plus particulièrement pour les rejets industriels et selon la nature de ceux-ci, l'exploitant devra demander au SIAHVY l'autorisation de déversement des eaux usées non domestiques prévue par l'article L.1331-10 du Code de la santé publique.</p> <p>La version arrêtée du règlement écrit ne nécessite donc pas d'être modifiée sur ce point.</p>

Observations des PPA	Décision de la collectivité / Réponse apportée
<p>Lutte contre le saturnisme : Le PLU doit faire mention de l'obligation de réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) dans les annexes (L.1334-6, L.1334-8 du code de la santé publique).</p> <p>Dans le cadre du dispositif de la lutte contre le saturnisme infantile, la réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) est obligatoire en cas de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949 - Tout nouveau contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à usage d'habitation et construit avant le 1^{er} janvier 1949 et ce depuis le 12 août 2008. 	<p>Le PLU n'a pas à rappeler l'ensemble des dispositions s'appliquant en cas de vente ou de location d'un bien. Le PLU n'a pas été modifié sur ce point.</p>
<p>Intégration des dispositions du SDAGE 2016-2020, de la protection des zones humides, des berges et des cours d'eau autorisant l'entretien de la ripisylve</p>	<p>Intégration des remarques.</p> <p>L'entretien de la ripisylve (cordon de forêt de part et d'autre d'un ruisseau) est assuré par un outil de protection plus souple que l'EBC : l'article L151-3 du code de l'urbanisme.</p> <p>Les espaces boisés classés ont été supprimés dans une bande de 10m de part et d'autre du Rû des Vaux. Ils ont par ailleurs été mis à jour pour tenir compte du nouvel inventaire des zones humides avérées du SAGE Orge-Yvette (2014 & 2017). Celles-ci ont été détournées.</p> <p>Concernant les zones humides probables, le règlement écrit a été modifié pour ajouter à l'article 1.1 et 1.2 « occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sous conditions » de toutes les zones :</p> <p>Dans les secteurs concernés par la présence d'une zone humide probable, le porteur de projet doit procéder à une vérification de terrain avant toute opération d'aménagement par la réalisation de sondages pédologiques et d'analyses botaniques. La cartographie des secteurs de zones humides probables est annexée au PLU. Ce document graphique fait état des connaissances au 1^{er} juin 2018, fournies par le SAGE Orge-Yvette.</p>
Zones humides	
<p>Faire figurer les contraintes liées à la protection des zones humides et à la gestion des eaux pluviales et des eaux usées</p>	<p>Les contraintes liées à la protection des zones humides avérées et protégées au titre du L151-23 du CU sont rappelées à l'article 2.3 « traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » de chaque zone.</p> <p>Les contraintes liées aux zones humides probables au titre du SAGE Orge-Yvette sont rappelées à l'article 1.1 et 1.2 « occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sous conditions » de chaque zone.</p> <p>Les contraintes liées à la gestion des eaux pluviales et des eaux usées sont rappelées à l'article 3.2 « Desserte par les réseaux » de chaque zone.</p>
DRAC	
<p>Actualiser les mentions à l'UDAP et intégrer les modifications suite à la Loi LCAP.</p> <p>Rectifier et compléter les mentions aux espaces protégés</p>	<p>La loi pour la Liberté de création et sur l'architecture et le patrimoine (LCAP) de mai 2016 a modifié certaines terminologies en matière de patrimoine (exemple, la ZPPAUP et l'AVAP sont devenus des Sites patrimoniaux remarquables). Elle est postérieure à l'élaboration du PLU de Senlis qui dans sa rédaction contient les terminologies en vigueur avant cette loi.</p> <p>Les documents seront modifiés afin d'intégrer le nouveau vocabulaire. Intégration des remarques</p>
ARS	
<p>Compléter les origines de l'eau (usines de Morsang et de Viry) et mentionner les dispositions de réalisation d'un CREP</p>	<p>Cf. réponses précédentes (avis de l'Etat).</p>
Avis de la Commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) – 20 juin 2017	
<p>Remarques reprises dans l'avis de l'Etat concernant la densité de l'OAP du hameau de Garnes, les fonds de parcelle urbanisées en zone N, le classement en zone Ap des parcelles agricoles en dehors des cônes de vue, l'empêchement de l'exploitation forestière en zone Np, le reclassement en zone A de parcelles déclarées à la PAC (30 ha).</p>	<p>Cf. réponses précédentes.</p> <p>Intégration de la remarque concernant la limitation des extensions. Les articles 1.1 et 1.2 « occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sous conditions » du règlement écrit de la zone A et de la zone N ont été modifiés comme suit :</p>

Observations des PPA	Décision de la collectivité / Réponse apportée
Remarque supplémentaire : limiter la surface de plancher totale après travaux à 200m² pour les extensions en zone A et N.	Les constructions existantes à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'aménagement et d'extension mesurée dans la limite d'une augmentation maximale de 30% par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. La surface de plancher totale après travaux (bâtiment existant et extension) ne devra pas excéder 200m². - dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, l'extension devra être réalisée en surélévation ou dans le prolongement de la construction existante sans agrandissement vers la partie la plus proche du massif.
Avis de la Commission locale de l'eau (CLE) du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) – 11 août 2017	
Retenir un débit de fuite de 1L/s/ha pour une pluie de 67mm sur 12 heures dans le règlement.	Intégration de la remarque. L'article 3.2 « desserte par les réseaux » § 2 « Assainissement – Eaux pluviales » de chaque zone a été modifié comme suit : « (...)Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales à condition que le pétitionnaire justifie par une étude que l'infiltration sur sa parcelle est impossible. Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés. Ce volume de rétention peut-être à usages multiples (espace de loisirs, parking, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation en sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1L/s/ha pour une pluie de 67mm sur 12 heures conformément au SAGE Orge- Yvette et en compatibilité à la Charte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse. »
A ce titre, la CLE souligne que plusieurs secteurs de la commune sont situés sur des zones humides probables (dont le projet situé sur l'emplacement réservé n°1, cf PJ). Cet emplacement prévoit notamment l'aménagement d'un verger et la création de chemins piétonniers sur ce secteur. La CLE rappelle que des analyses botaniques et pédologiques doivent être faites avant toute opération pour délimiter les zones humides avérées.	Le règlement écrit a été modifié : Les contraintes liées aux zones humides probables au titre du SAGE Orge-Yvette sont rappelées à l'article 1.1 et 1.2 « occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sous conditions » de chaque zone.
Indiquer que les zones humides du règlement graphique sont des zones humides probables « à vérifier selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2009 modifié ».	Le règlement graphique a été modifié suite aux données fournies par la Commission locale de l'eau (CLE) du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Orge-Yvette en juin 2018. Sont protégées au titre du L.151-23 du CU : - Les zones humides avérées validées par la CLE du SAGE en 2014 et en 2017 - Les mares et superficies en eau inventoriées par le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.
Avis du Pnr de la Haute Vallée de Chevreuse – 13 juillet 2017	
L'encadrement de l'évolution de la zone UH dans le hameau de Garnes Propositions : - Intégration au secteur d'OAP - Déclassement en zone N - Protection des jardins au titre du L151-19 du CU	Le PLU n'a pas été modifié. Les zones UH ciblées sont encadrées par les dispositions réglementaires de la zone UH et les autres dispositions graphiques le cas échéant.
Identifier et protéger les mares et étangs, notamment la mare Plate - Soit par un zonage A indicé - Soit par une identification de chaque élément au titre du L151-23 du CU	Le règlement graphique a été modifié suite aux données fournies par le Parc naturel régional de la Haute vallée de Chevreuse (Pnr HVC) en juin 2018. Les mares et superficies en eau, dont la mare Plate, inventoriées par le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse sont protégées au titre du L.151-23 du CU.
Ajuster le zonage aux enveloppes urbaines du Plan de parc	Le rapport de compatibilité entre le PLU de la commune de Senlisse et la Charte du Pnr HVC autorise que l'enveloppe urbaine du Plan de Parc et les zones U du PLU puissent diverger à la marge. Le rapport de justifications fait état de la compatibilité entre les zones U et l'enveloppe urbaine du Plan de Parc (P.106 du document 1-2 du PLU). La surface des zones U du PLU (33,6 hectares) représente 3000m ² de moins que la surface de l'enveloppe urbaine du plan de Parc (33,9 hectares).
Les annexes en zone A et N : indiquer une distancer maximum par rapport à la construction principale	Le règlement écrit des zones N et A précise déjà que :

Observations des PPA	Décision de la collectivité / Réponse apportée
	<p>« 8 - La construction d'une annexe, non habitable et non accolée à l'habitation, à compter de la date d'approbation du PLU (par exemple : garage, abri), [est autorisée] dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> > d'être liée à une habitation existante ; > de respecter une distance maximale de 20 m par rapport à la construction principale ; > de respecter une augmentation maximale de 30% de la surface de plancher de la construction principale et limitée à 40m² d'emprise au sol cumulés par unité foncière à la date d'approbation du PLU; > de respecter une hauteur maximale de 3,5 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
<p>Supprimer les règles d'implantation des bâtiments agricoles et permettre la création d'abris pour animaux en zone Ap.</p>	<p>La rédaction du règlement écrit, article 1.2 « occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions » du sous-secteur Ap, a été modifiée pour permettre l'installation d'abris pour animaux comme en zone A. L'article 2.1 du règlement écrit « volumétrie et implantations des constructions », § 1 « Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » a été modifié. Il est non réglementé.</p>
<p>Préciser la réglementation des abris de jardins dans les jardins protégés</p>	<p>L'article 2.3 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS », §3 « Eléments et secteurs paysagers protégés au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme » a été modifié :</p> <p>« Cours, parcs et jardins A l'intérieur des cours, parcs et jardins identifiés sur les plans de zonage au titre du L151-19 du code de l'urbanisme, les constructions sont interdites à l'exception des petites constructions à usage de remise ou d'abri de jardin dans la limite de 8 m² d'emprise au sol [en lieu et place de 20m² dans la version d'arrêt du PLU] et d'une hauteur de 2m30 [en lieu et place de 3,5m dans la version d'arrêt du PLU]. »</p>
<p>Assouplir les règles architecturales pour mieux intégrer la prise en compte de l'environnement et de l'énergie</p>	<p>Modifications de l'article 2.2 « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » du règlement écrit des zones UB et UH pour intégrer l'exception suivante : « Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les façades des constructions, extensions et annexes existantes, en cas d'isolation thermique par l'extérieur » et « les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de rénovation de la toiture dans le cadre de travaux d'isolation ».</p>
<p>Préciser les intentions communales sur les ER 1 et 2 et ajouter un ER sur le parking du chalet des cascades</p>	<p>Le règlement graphique a été modifié : un emplacement réservé a été ajouté sur le parking du chalet des cascades.</p>
<p>Avis du Conseil départemental des Yvelines – 19 juillet 2017</p>	
<p>Intégrer les ZPENS dans les annexes du PLU</p>	<p>Donnée non fournie.</p>
<p>Intégrer l'itinéraire de la boucle équestre n°5</p>	<p>Le règlement graphique a été modifié. L'itinéraire de la boucle équestre n°5 a été distingué au titre du L151-38 du code de l'urbanisme.</p>
<p>MRAE – 2 août 2017</p>	
<p>Pas d'observation</p>	<p>Néant</p>

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

Observations du Public et rapport du Commissaire enquêteur	Décision de la collectivité / Réponse apportée
La concertation	
Cf. Rapport du Commissaire enquêteur	Cf. rapport du Commissaire enquêteur
Ouverture de la Mairie	
Cf. Rapport du Commissaire enquêteur	Cf. rapport du Commissaire enquêteur
L'OAP du hameau de Garnes	
<p>Obs. 10 (M.& Mme Coudert), 18 (Mme Dei-Tos Gautier), 20 (Mme Leach), 22 (M. & Mme Diebold), 23 (M. Bazot-Bourroux)</p> <p>Cf. Rapport du Commissaire enquêteur</p> <p><i>La création de cette OAP me paraît difficile à concrétiser. Bien qu'elle ne puisse l'avouer, je suis persuadé que la Municipalité l'a créé sans y croire. Elle existe de par une Loi sans nuance qui impose au moins une OAP</i></p> <p><i>La seule chance serait de pouvoir créer un autre accès aux terrain mais pourra-t-on trouver des parties de parcelles pour cela ? Sera-t-il possible de coordonner « accès » et « construction de logement » ?</i></p>	<p>L'OAP concerne un secteur qui était déjà repéré dans le POS : gel des terrains pour permettre un futur projet (zone non aedificandi). Afin de ne pas proposer de secteur en extension du tissu urbain existant et d'optimiser un cœur d'ilot peu dense représentant une superficie de près de 8000m² en plein cœur du hameau de Garnes, une OAP a été mise en place.</p> <p>Ces orientations d'aménagement permettent d'assurer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que les divisions parcellaires ne se fassent pas "au coup par coup" - qu'une division parcellaire ne compromette pas la densification du reste du secteur - que des aménagements soient apportés pour que la densification se fasse en cohérence avec la qualité du cadre de vie <p>Aucun propriétaire ne sera obligé de vendre son terrain</p> <p>Le PLU n'est pas modifié suite à la remarque.</p>
Artisanat	
<p>(Obs. 15 (Frédéric Montegut = Locataire SCI Proverde & 33 SCI Proverde - M. de Gourcuff))</p> <p>Cf. Rapport du Commissaire enquêteur</p>	<p>Cette zone artisanale a été reclassée en zone AP pour éviter la construction illégale de logements constatée dans cette Zone. Ce reclassement n'a aucun effet sur l'existant.</p> <p>Cependant, par souci de cohérence, la modification demandée a été prise en compte dans le PLU en concertation avec les PPA (pour les parcelles 17 et 18).</p> <p>Cette concertation a permis de déterminer qu'un sous-secteur serait créé dans la zone Agricole.</p> <p>Ainsi, le règlement graphique a été modifié : les parcelles n°17 et 18 sont distinguées dans la zone agricole au travers d'un sous-secteur Ax. Il correspond à la zone d'activités mixte existante, isolée dans l'espace agricole. Il ne s'agit pas d'un Secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, puisqu'il n'autorise pas de nouvelle construction.</p> <p>Le règlement écrit attaché au sous-secteur Ax prévoit à l'article 1.2 « OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS » que sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> « 4 - Le commerce de détail à l'intérieur des bâtiments existants à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole. 9 - La reconstruction à l'identique, dans les deux ans après sinistre de constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ; 13 - L'artisanat, l'entrepôt, les bureaux, les exploitations agricoles à l'intérieur des bâtiments existants 14 – Les logements de gardiennage, à l'intérieur des bâtiments existants, dans la limite de 45m² de surface de plancher du bâtiment existant à l'intérieur duquel le logement de gardiennage est créé. »
Zones humides et mares	
<p>Obs 17 (Mme Palmer) Elles suivent les limites strictes des terrains donc peu crédibles</p> <p>Obs. 23 (M. Bazot-Bourroux) Les zones sont déclarées humides sans forage d'étude comme preuve</p> <p>Obs. 26 (M. Thibault). : Selon la Cion locale de l'eau orge-Yvette, ses terrains ne sont pas humides. Une mare a disparu en face du terrain de tennis</p> <p>Les 11 avec des observations identiques – Leur point n° 4 sur le règlement graphique</p> <p>a)-la représentation du contour des zones humides, sur le document</p>	<p>Le règlement graphique a été modifié suite aux données fournies par la Commission locale de l'eau (CLE) du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Orge-Yvette en juin 2018.</p> <p>Sont protégées au titre du L.151-23 du CU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les zones humides avérées validées par la CLE du SAGE en 2014 et en 2017 <p>Le règlement graphique a été modifié suite aux données fournies par le Parc naturel régional de la Haute vallée de Chevreuse (Pnr HVC) en juin 2018.</p> <p>Les mares et superficies en eau, dont la mare Plate, inventoriées par le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse sont protégées au titre du L.151-23 du CU.</p>

<p>graphique, n'est pas conforme aux cartes: -des zones humides connues et probables (version SAGE de 2014) -des zones humides probables (pré localisation) version 2017 (compilation et actualisation des données SAGE 2014)</p> <p>Ex:parcelles C240, C241, répertoriées en parcelles à « très fortes probabilité de zone humide» sur la carte de prélocalisation des zones humides probables (SAGE/ SCE) , sont« vierges» <u>de toute mention zone humide sur le document graphique du PLU. Pourquoi?</u></p> <p>b)-dans son avis du 11/08/2017, la CLE orge-Yvette mentionne: « ces données sont en grande partie non vérifiées sur le terrain ... », «il serait pertinent de rajouter dans la carte du PLU, qu'il s'agit de zones humides <u>probables à vérifier</u> selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.</p> <p>Cette mention, zones humides <u>probables à vérifier</u>, n'est pas portée au document graphique du PLU.</p> <p>c) Sur la parcelle B339, la mare existante et figurant sur le POS, ne figure plus sur le règlement graphique du PLU: pourquoi?</p> <p>Sur la parcelle B 352 les deux mares existantes ne figurent pas sur le règlement graphique du PLU: pourquoi?</p> <p>Sur les parcelles B409 / B410 la mare existante ne figure pas sur le règlement graphique du PLU: pourquoi?</p>	<p>Les contraintes liées à la protection des zones humides avérées et protégées au titre du L151-23 du CU et aux mares et surfaces en eau protégées au titre de l'article L151-23 du CU sont rappelées à l'article 2.3 « traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » de chaque zone.</p> <p>Concernant les zones humides probables, le règlement écrit a été modifié pour ajouter à l'article 1.1 et 1.2 « occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sous conditions » de toutes les zones :</p> <p>Dans les secteurs concernés par la présence d'une zone humide probable, le porteur de projet doit procéder à une vérification de terrain avant toute opération d'aménagement par la réalisation de sondages pédologiques et d'analyses botaniques. La cartographie des secteurs de zones humides probables est annexée au PLU. Ce document graphique fait état des connaissances au 1^{er} juin 2018, fournies par le SAGE Orge-Yvette.</p>
<p>Réponses de la collectivité aux PPA</p>	
<p>Absence de réponse aux PPA dans le dossier d'Enquête publique</p>	<p>La collectivité n'a pas à répondre aux avis des PPA entre la fin de la consultation et l'enquête publique. La collectivité doit présenter le même dossier de PLU lors de la consultation des PPA, PPC et lors de la consultation du public (Enquête publique). Le dossier d'enquête publique doit cependant comprendre en annexe les avis des PPA (ce qui était le cas). A l'issue de l'enquête publique, la collectivité examine en même temps les avis des PPA et les avis du public contenus dans le rapport du commissaire enquêteur et apporte des réponses.</p>
<p>Analyse des capacités de mutation et de densification</p>	
<p>P 28 Quelle est la signification concrète et précise de</p> <ul style="list-style-type: none"> - potentiels à conserver et interroger? - potentiels exclus au vu des contraintes d'aménagement, du relief, du patrimoine 	<ul style="list-style-type: none"> - Au titre du L151-4 du code de l'urbanisme, le PLU (rapport de présentation) « analyse (...) la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. » - Méthodologie du PLU : - Etape 1 = recensement du potentiel selon un critère de surface et catégorisation des potentiels selon 5 catégories (Division parcellaire, fond de jardin, dent creuse, cœur d'îlot et parcelle libre). - Etape 2 = caractérisation des potentiels selon des critères d'occupation (parcelle bâtie ou non, usages, etc.), de localisation dans le tissu urbain (densités environnantes, voisinage, etc.), capacités de desserte, nuisances. - Etape 3 = Conclusion en termes de capacité de réception en logement (surface du site X densités du PNR), type de projet et degré de faisabilité. - Les étapes 2 et 3 ont été concertées avec la commission urbanisme. L'ensemble de l'étude foncière est en annexe du PLU.
<p>Les potentiels à conserver et interroger répertoriés 1 et 14 ne figurent pas dans les « fiches » détaillées des annexes justifications. Pourquoi?</p>	<p>Erreur matérielle, l'annexe au rapport de justifications a été modifiée par l'ajout de ces deux fiches (pièce 1-2-1 du PLU)</p>

<p>La parcelle B 505 (la châtaigneraie) est l'objet d'une fiche « capacités de densification et de mutation » indiquant une capacité de 8 nouveaux logements. Cette parcelle, densément boisée, fait partie du massif forestier. Quelle est la justification du classement de cette parcelle « capacités de densification » ? Cette zone n'est elle pas classée Natura 2000</p>	<p>La parcelle 505 est située rue du couvent en zone UHA et ne fait pas l'objet d'une fiche (capacité de densification mutation)</p>
<p>Jardins protégés</p>	
<p>Les parcelles 871, 878, 879, 8232, 8375, 8518, 8519 (Le haut de Garnes) sont identifiées «jardins protégés» sur le règlement graphique et font l'objet d'une fiche « capacités de densification et de mutation ». Quelle est la cohérence?</p>	<p>Le code de l'urbanisme prévoit que l'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis existants ne conduise pas nécessairement à la mutation ou la densification de ces parcelles si des enjeux urbains, architecturaux, paysagers ou environnementaux existent</p>
<p>La parcelle 887 (haut rue de la châtaigneraie), entièrement boisée, fait l'objet d'une fiche « capacités de densification ». Compte tenu de sa végétation actuelle pourquoi cette parcelle n'est pas classée «jardins protégés» ? (Cohérence avec les jardins protégés de la rue de la Glacière ?)</p>	<p>Cette parcelle est entre deux parcelles construites avec un accès à la voirie communale, son classement est cohérent</p>
<p>En zone UHa, les parcelles de cette zone, apparaissent, à la page 28 du rapport de présentation, suivant une alternance« potentiels à conserver/potentiels exclus» incompréhensible. Quelle est la justification de cette alternance ?</p>	<p>Cette alternance a été demandée par l'architecte des bâtiments de France. Des modifications sur la position des zones est envisageable en concertation avec l'ABF. Ce sujet sera abordé avec les PPA. En concertation avec les PPA, le règlement graphique a été modifié, concernant la disposition graphique « jardins protégés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme », sur le sous-secteur UHa.</p>
<p>Quels ont été les critères de choix des parcelles classées en jardins protégés ? Quelles sont les justifications de classement « Jardins protégés » de chaque parcelles portées comme telles sur le règlement graphique (notamment lorsque des parcelles sont à la fois classées « jardins protégées » et répertoriées dans les potentiels de densification 7)</p>	<p>Cette disposition graphique reprend en grande partie les zones non aedificandi du POS. D'autres critères paysagers, esthétiques ou historiques ont été pris en compte.</p>
<p>Voies et chemins</p>	
<p>Le chemin rural n017, la sente rurale n034, les chemins ruraux n04, n05, n06 (existants) ne sont pas répertoriés « à conserver » alors que les sentes rurales n° 28, n036 et la sente qui traverse l'ER1 sont répertoriées « à créer » sachant que les sentes n028 et 36 sont à retracer, créer, et peut être clore. La sente n° 28 dans son extrémité nord figure sur le plan « sans issue ». L'ER2 est prévu pour accueillir cette sente rive gauche, nécessitant la construction d'un pont, un pont existe déjà 150m plus loin sous la voie communale n03. Le trottoir longeant le CD 149, débouchant dans la rue de la cour Senlisse a été réalisé il y a très peu de temps et fait doublon avec le chemin prévu dans l'ER1(parallèle à 50ml pour mener au même endroit, rue de la cour Senlisse. Il serait raisonnable d'abandonner, (compte tenu, des chemins existants dans la commune, du coût prévisionnel engendré par ces « utopies » non justifiées), purement et simplement, la « réanimation » des sentes n028 et 36 et la création d'un chemin dans l'ER1 sachant qu'à 50ml existe le trottoir qui conduit à la rue de la Cour Senlisse.</p>	<p>Les sentes font partie du patrimoine de la commune à conserver, la réanimation de ces sentes est un sujet de discussion permanent entre le PNR et la commune. Il n'est pas souhaitable de renoncer à cette possibilité. La commune précise que toute décision concernant ces sentes fera l'objet d'une décision du conseil municipal.</p> <p>Le PADD identifie les chemins qui sont à conserver / recréer dans le projet communal :</p> <p>Axe 1.1 Valoriser le chemin du PNR traversant la commune d'Est en Ouest comme support d'une mobilité douce quotidienne entre le bourg de Senlisse et le hameau de Garnes, s'appuyant sur un projet de valorisation des abords du Château de la Cour Senlisse.</p> <p>Identifier et réactiver les anciens chemins ruraux qui formaient un parcours de fermes en fermes dans la vallée du Ru des Vaux afin de créer une continuité douce en lisière de bourg, permettant de cheminer du Nord au Sud sur la commune, du Moulin d'Aulne au Moulin des Rochers (la sente n°36)</p> <p>Axe 3.2 Identifier et protéger les chemins multi-modes (sentier des Maréchaux, les Vaux de Cernay, circuit PNR), en lien avec le projet de la Communauté de Communes de la Haute Vallée de Chevreuse.</p> <p>Le règlement du PLU traduit ces orientations du PADD au travers des chemins repérés au titre du L151-38 du CU.</p>
<p>Zones U</p>	
<p>Les parcelles B2 104 et B2 105 (le pré des Presles, au sud de la sente rurale 34 et séparées des constructions du sud de la rue de la châtaigneraie par des fonds de parcelles classés en Jardins</p>	<p>Il en est de même des parcelles 96 et 97, ce classement a été envisagé pour éviter un découpage trop complexe.</p>

<p>Protégés), précédemment classées en zone UH au POS ont été rattachées à la zone UA du PLU, noyau historique du hameau de Garnes, alors que les parcelles voisines, B2 115, B2 118, B2 127, B2 401, B2 402, B2404, B2405, B2 408, B2 409, B2 410, B2 411, également classées en zone UH au POS sont rattachées à la zone UB du PLU? (pourquoi cette différence de traitement ? Certainement une erreur).</p>	<p>A noter que la différence de traitement est anecdotique, la densification sur ces deux parcelles est très importante, le potentiel de construction est très limité. Néanmoins pour éviter toute polémique cette parcelle pourra être rétablie en zone UB et jardins protégés prolongés. Le règlement graphique a été modifié en conséquence : passage des parcelles 104 et 105 en zone UB et prolongement de la disposition graphique en jardin protégé au titre du L151-19 du CU sur les parcelles 96, 97, 99 et 502.</p>
<p>les parcelles des propriétés situées au lieudit « La châtaigneraie » sont classées en zone UH alors qu'elles sont insérées dans le massif forestier de la même façon que les parcelles voisines (au nord de la RD202) qui sont classées en zone N (à confirmer). Pourquoi ?</p>	<p>Les parcelles de la châtaigneraie sont en SUC contrairement aux parcelles au Nord de la RD202 qui étaient en zone réservée à l'agriculture au POS (changement de destination illégale), il est préférable de densifier le cœur de village que d'étendre ses limites.</p>
<p>les zones urbaines hors zone UA sont frappées d'interdictions inacceptables (voir tableau destination / sous destination pour chacune d'elles). Exemples: restauration, hébergement hôtelier et touristique, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement etc sont interdits.</p>	<p>La dispersion de ces activités n'est pas souhaitable et de nombreuses solutions sont offertes en cœur de village et dans les bâtiments inscrits</p>
<p>Les parcelles C95, C96, C97, C514 (sous la Gervaiserie), C85(les prés brûlés) préalablement classées en zone UH(POS) ont été classées en zone UA (PLU) et non en zone UB (pourquoi cette extension ?) Pourquoi s'arrêter à C85 Pour ces parcelles: emprise au sol: zUB 30, zUA40.</p>	<p>Cette extension est une évolution logique et mesurée ayant pour objectif une densification en partant des centres historiques tout en évitant une densification trop importante proche de la forêt.</p>
<p>Pour toute zone, sauf la zone UA, l'article « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » indique : Obligation en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables: « Pour les parcelles supérieures à 200m², au moins 40% du terrain d'assiette de la construction sont traités en espace jardiné de pleine terre ». Il s'agit sans doute d'une erreur: pourquoi la zone UA ne serait pas soumise à cette règle? (cette obligation permettrait sans doute de réviser à la baisse le pourcentage du terrain d'assiette de la construction en espace jardiné, pour les zones 1Au, UB, UH.</p>	<p>Les parcelles des zones UA et UAa sont très fortement bâties. Il n'est pas cohérent de réglementer cet article pour ce secteur.</p>
<p>Les distances imposées, dans cette zone par rapport, à l'alignement (notamment secteur UHa, seul secteur frappé par l'imposition d'implantation à l'alignement sans autrechoix), aux limites séparatives, et distances entre bâtiment, rendent inconstructibles (ou dans des conditions irréalistes) un grand nombre de parcelles de la zone UH touchées par ces dispositions. Ces règles de distances sont abusives et inacceptables</p>	<p>L'objectif est de limiter la densification de ces secteurs peu denses, aux très grandes parcelles et dans des secteurs paysagers / environnementaux sensibles. Les règles en vigueur étaient déjà très restrictives au POS : Superficie minimum des terrains (1000m² par construction en zone UH jusqu'à 4000m² de sup. mini en UHb), 10 à 20% d'emprise au sol; COS de 0,10 à 0,30; façade des terrains (10ml). L'implantation par rapport aux limites de parcelles était plus souple (possibilité d'alignement ou de retrait), cependant les outils du PLU pour limiter la densification sont moins nombreux que ceux du POS, ils ont donc été renforcés pour pouvoir atteindre le même objectif.</p>
Zones A et N	
<p>Les parcelles B328 (pièces de Garnes) et B159 (Face Parc de la cour Senlisse le long du CD 149, sont classées en zone N et non en zone A, alors que ces parcelles sont exploitées en production agricole depuis plus de 20ans (comparaison à la friche des parcelles B382 B383 , le long de la RD91, qui est classée en zone A).</p>	<p>Intégration de la remarque (même remarque que la Chambre d'agriculture 78 et la CDPENAF)</p>
<p>Ma ferme se trouve classée en zone N par le PLU. Ce qui m'interdirait l'activité d'exploitation agricole. Or l'exploitation agricole est en train de redevenir active en permaculture, maraîchage bio, récréation du verger historique. Je demande donc un classement approprié : A</p>	<p>Ces parcelles se trouvent en face du château de la cour Senlisse. Intégration de la remarque (même remarque que la Chambre d'agriculture 78 et la CDPENAF)</p>

<p>Les bas de parcelles B88, B89, B91, et les parcelles B117, B126 sont classées en zone agricole : hors ces bas de parcelles ou parcelles ne sont, à ce jour, l'objet d'aucune exploitation agricole et ne présentent aucun potentiel particulier pour un tel usage. Leur classement en zone agricole est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.</p>	<p>Le règlement graphique a été modifié : les parcelles 88, 89 et 91 ont été classées en zone UA et les fonds de parcelles protégés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme comme l'ensemble des fonds de jardin situés sur le chemin rural n°34, situés en zone UA et UAa.</p>
<p>Le Zonage d'assainissement n'est pas porté au règlement graphique</p>	<p>La commune de Senlisse ne disposait pas de zonage d'assainissement au moment de l'élaboration du PLU. Dans tous les cas, le zonage d'assainissement est une pièce annexe du PLU et ne figure pas sur le règlement graphique. La municipalité annexera le zonage au PLU.</p>
<p>Zone A: changement de destination ou aménagement des constructions existantes autorisés à condition que les locaux soient destinés à un usage d'hébergement hôtelier, touristique et de restauration ou autre équipement recevant du public et qu'ils soient réalisés exclusivement dans les bâtiments existants repérés comme bâti remarquable au titre de l'art L 151-19 du CU. Quelles sont les justifications menant à l'obligation de « bâti remarquable » pour être éligible aux destinations ou aménagement cités ci-dessus?</p>	<p>Dans les zones agricoles sont seules autorisées les constructions liées à l'activité agricole et aux équipements collectifs sous conditions. "Le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers." (L151-11 du CU). Le PLU peut ainsi donner les conditions pour la désignation de ces bâtiments. Le critère patrimonial a même été brièvement inscrit au code de l'urbanisme en tant qu'obligation (Loi UH de 2003, article abrogé depuis).</p>
<p>Les manèges et les boxes sont autorisés à condition qu'ils soient situés à 10 ml maximum des bâtiments existants Les serres à conditions qu'elles soient situées à 10 ml minimum des bâtiments existants. Quelles sont les justifications des deux règles ci-dessus (10ml max dans un cas, 10 ml mini dans l'autre)?</p>	<p>Distance des boxes à chevaux à 10m maximum de l'habitation : garde-fou pour éviter la construction de nouveaux logements / la transformation de boxes en "studios" VS distance des serres = éviter la nuisance avec le voisinage.</p>
<p>Contestation du classement en zone Np du Château de la Cour Senlisse, de la délimitation de l'EBC, du cône de vue Demande : autoriser la construction d'une annexe type orangerie L'activité du château n'est pas mentionnée dans le rapport de présentation.</p>	<p>Suite à la remarque, l'activité du Château a été intégrée au rapport de présentation, dans le diagnostic territorial du PLU. Nous sommes prêts à la soutenir mais la régularisation de la construction illégale est impossible, la demande de démontage sera maintenue. Le préfet a lui-même refusé la régularisation de la construction illégale en considérant que le domaine n'était pas en SUC. L'action en justice concerne la construction illégale (voir doc joint) la mairie a porté plainte pour l'infraction.</p>
<p>Le haras de la Mare Plate Obs. 16 (Monsieur de la Laissardière) 1) Le PLU fait figurer 2 exploitations équestres, pas la sienne alors qu'elle est la deuxième et que le rapport de présentation et le PADD soulignent le soutien des activités équestres. 2) Le haras se situe à la jonction de 2 boucles équestres N°4 & N°5. Il aimerait que ces 2 boucles figurent dans le PLU 3) Il constate que le PLU ne parle pas des « logements des exploitants indispensables à l'activité. Selon la jurisprudence (Conseil d'Etat), l'une des exceptions à l'inconstructibilité en zone agricole est la nécessité d'une présence continue pour suivre l'état de santé des animaux, notamment les chevaux. La demande de changement de destination partielle du Club House en logement d'exploitant a été refusée en raison d'un article du POS M. de Laissardière demande que le PLU prévoit explicitement le logement des exploitants. 4) Il voudrait aussi pouvoir créer un gîte. En appui à sa demande, il joint en annexe une étude de la Chambre d'Agriculture des Pyrénées Orientales écrite avec un esprit juridique. Il note qu'une ouverture est créée dans le présent projet de PLU, mais seulement pour les bâtiments repérés remarquables. Pour les autres il n'y a pas de possibilité alors qu'il y a une demande pour des chambres à la ferme ou de gîtes équestres (Proximité des 2 boucles équestres). C'est discriminatoire et la justification non évidente.</p>	<p>Suite à la remarque du CD78 et à cette observation, les boucles équestres sont intégrées au PLU dans le diagnostic territorial et dans le règlement graphique. La boucle équestre n°5 a été distinguée au titre du L51-38 du code de l'urbanisme. Le règlement écrit du PLU a été modifié, l'article 1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS de la zone A précise : « Le logement de fonction est limité à 1 maximum par site d'exploitation nécessitant une présence permanente et à 100m² d'emprise au sol. Il devra respecter les règles de réciprocité vis à vis d'exploitations agricoles existantes voisines. » Concernant le changement de destination : S'il n'y a pas de modification de l'aspect extérieur de la construction, le pétitionnaire peut installer des gîtes dans les locaux existants, sans opérer de changement de destination. Dans les zones agricoles sont seules autorisées les constructions liées à l'activité agricole et aux équipements collectifs sous conditions. "Le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers." (L151-11 du CU). Le PLU peut ainsi donner les conditions pour la désignation de ces bâtiments. Le critère patrimonial a même été brièvement inscrit au code de l'urbanisme en tant qu'obligation (Loi UH de 2003, article abrogé depuis).</p>

