COMMUNE DES ESSARTS-LE-ROI (YVELINES)

Modification du Plan Local d'Urbanisme

Enquête publique du 12 octobre au 13 novembre 2018

Commissaire enquêteur : Georges-Michel Brunier

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

décembre 2018

SOMMAIRE

1 OBJET DE L'ENQUETE 3
1.1 situation 3
1.2 objet de l'enquête 3
1.3 cadre juridique 3
1.4 principaux acronymes et abréviations 5
2 ORGANISATION DE L'ENQUETE 6
2.1 désignation, du commissaire enquêteur 6
2.2 modalités de l'enquête 6
2.3 publicité de l'enquête 6
2.4 documents mis à la disposition du public 7
2.5 réunion publique 8
2.6 prolongation de l'enquête 8
3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE 9
3.1 réunions préliminaires 9
3.2 visite du site 9
3.3 examen du dossier 10
3.5 avis des personnes publiques associées 10
3.6 consultation de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France (MRAe) 11
3.7 contribution des associations 11
3.8 pétitions ou actions collectives 11
3.9 consultation de la Ville des Essarts-le-Roi 11
4 OBSERVATIONS DU PUBLIC 13
4.1 registre d'enquête 13
4.2 courriers et autres communications 13
4.3 permanences du commissaire enquêteur 13
5 AVIS SUR LES OBSERVATIONS 15
5.1 généralités 15
5.2 observations concernant la modification du PLU 15
5.3 observation ne relevant pas de l'objet de l'enquête 22
5.4 rectification d'erreurs matérielles 22
5.5 cas particuliers 23
6 AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 25
objet de l'enquête 25
déroulement de l'enquête 25
avis et conclusion du commissaire enquêteur 26
7 ANNEXES ET PIECES JOINTES 29

1 OBJET DE L'ENQUETE

1.1 situation

L'enquête concerne le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville des Essarts-le-Roi (Yvelines).

1.2 objet de l'enquête

La ville des Essarts-le-Roi est organisée autour d'un bourg central, desservi par la voie ferrée Paris-Chartres et la RN 10, et de trois hameaux, nettement séparés du bourg :

- Saint Hubert, le plus important, à l'ouest de la RN 10 ;
- Les Layes et les Beaudoins, à l'est du bourg.

La ville dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 16 avril 2015. Dans ce document une zone spécifique (Um), est réservée aux trois hameaux qui relèvent donc d'un règlement unique.

Un projet de modification concernant uniquement cette zone a été prescrit par une délibération du Conseil municipal du 30 juin 2017.

Dans le but de permettre une densification modérée dans la zone Um tout en respectant le caractère paysager des hameaux, la ville se propose de modifier le règlement attaché cette zone. Cette modification concerne principalement Saint Hubert, qui figure au Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) comme espace urbanisé à optimiser.

Pour remplir cet objectif, la ville a décidé d'agir plus particulièrement sur les points suivants :

- création de deux secteurs : Um1 (ouest de Saint Hubert et les Beaudoins) et Um2 (est de Saint Hubert et les Layes) ;
- création de bandes de constructibilité principale et secondaire le long des voies publiques ;
- modification du mode de calcul de l'emprise au sol des constructions (article 9) ;
- réduction de la hauteur maximale des constructions.

Le projet a également pour objet de rectifier deux erreurs matérielles figurant dans le règlement graphique.

1.3 cadre juridique

1.3.1 – Article L153-31 du code de l'urbanisme :

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

1.3.2 - Article L153-36 du code de l'urbanisme :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

1.3.3 - Article L153-41 du code de l'urbanisme :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

1.3.4 - Article L153-40 du code de l'urbanisme

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le projet de modification, ne relève pas des prescriptions de l'article L153-31 du code de l'urbanisme : une révision du PLU ne s'avère pas nécessaire.
En revanche, par la création de bandes de constructibilité, la limitation des emprises au sol et la réduction des hauteurs maximales, il diminue les « possibilités de construire » : en application de l'article L153-41 il est soumis à enquête publique.
D'autre part, l'article L153-40 rend nécessaire de notifier le projet aux personnes publiques associées.

1.4 principaux acronymes et abréviations

ALUR (loi) :	Accès au Logement et Urbanisme Rénové
ANC :	Assainissement Non Collectif
CAUE :	Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
COS	Coefficient d'Occupation des Sols
EPAMSA :	Établissement Public d'Aménagement du Mantois Seine Aval)
ES :	Emprise au Sol
MRAe :	Mission Régionale d'Autorité environnementale
OAP :	Orientations d'Aménagement et de Programmation
PADD :	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PLH :	Programme Local de l'Habitat
PLU :	Plan Local d'Urbanisme
PNRHVC	Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse
POS :	Plan d'Occupation des Sols
PPA :	Personnes Publiques Associées
SDA :	Schéma Directeur d'Assainissement
SDRIF :	Schéma Directeur de la Région Ile-de-France
SIAEP :	Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable
SPANC :	Service Public d'Assainissement Non Collectif
SRU (loi) :	Solidarité et Renouvellement Urbain
STAP :	Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine
SUC :	Site Urbain Constitué

2 ORGANISATION DE L'ENQUETE

2.1 désignation, du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a été désigné par la décision n° E18000112/78 du 13 août 2018 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles.

Cette décision figure en annexe n° 1.

2.2 modalités de l'enquête

Dans son arrêté du 20 septembre 2018 Monsieur le Maire des Essarts-le-Roi a prescrit l'ouverture d'une enquête publique d'une durée de 33 jours dans la période du vendredi 12 octobre au mardi 13 novembre 2018 inclus.

Cet arrêté figure en annexe n° 2.

Ses principales dispositions sont les suivantes :

- durée de l'enquête : 33 jours consécutifs du vendredi 12 octobre 2018 au mardi 13 novembre 2018 inclus.

- lieu de consultation du dossier : mairie des Essarts-le-Roi.

- le commissaire enquêteur est à la disposition du public, en mairie des Essarts-le-Roi, aux dates et heures suivantes :
  mercredi 17 octobre 2018, de 14 heures 30 à 17 heures 30 ;
  mercredi 7 novembre 2018, de 14 heures 30 à 17 heures 30 ;
  mardi 13 novembre 2018, de 16 heures 30 à 19 heures 30.

2.3 publicité de l'enquête

2.3.1 – publications dans la presse

- première parution :

le Parisien	jeudi 27 septembre 2018
Toutes les Nouvelles (éd. de Rambouillet)	mercredi 26 septembre 2018

- deuxième parution :

le Parisien	mercredi 12 octobre 2018
Toutes les Nouvelles (éd. de Rambouillet)	vendredi 17 octobre 2018

Les copies des encarts publiés figurent en annexe n° 3.

2.3.2 – affichage

Une affiche réalisée conformément aux prescriptions de l'arrêté du 24 avril 2012 a été apposée sur les panneaux d'affichage municipal de la ville des Essarts-le-Roi.

2.3.3 – autres supports d'information

L'enquête a été également signalée sur un panneau lumineux en façade de la mairie et sur la page d'accueil du site internet officiel de la commune.

2.4 documents mis à la disposition du public

2.4.1 - dossier d'enquête

Le dossier d'enquête était composé des trois documents suivants :

- notice de présentation
- modification du règlement graphique présentant les modifications : 4 planches au format A3 (versions avant et après modification) :
  secteur Saint-Hubert
  secteur les Layes et les Beaudoins
  rectifications d'erreurs matérielles (2 planches)
- modification du règlement littéral :
  dispositions générales
  dispositions applicables à la zone Um

Il était complété par les documents ci-dessous :

- extrait du règlement littéral avec suivi (en rouge) des modifications :
  dispositions générales
  dispositions applicables à la zone Um
- délibération du Conseil Municipal du 30 juin 2017 prescrivant la modification du -PLU
- arrêté d'ouverture d'enquête publique
- avis parus dans la presse
- courriers de notification aux personnes publiques associées
- décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

Ces documents étaient présentés sous la forme d’un document unique relié.

Un registre paraphé par le commissaire enquêteur était à la disposition du public.

2.5 réunion publique

Il n'a pas été nécessaire de proposer l'organisation d'une réunion d'information et d'échange.

2.6 prolongation de l'enquête

Le commissaire enquêteur a estimé qu'il n'y avait pas lieu de prolonger l'enquête.

3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1 réunions préliminaires

3.1.1 - Le 4 septembre 2018 réunion à la mairie des Essarts-le-Roi ; étaient présents :

Madame Pauline d'Orgeval, du service de l'urbanisme de la ville des Essarts-le-Roi ;
le commissaire enquêteur.

Cette réunion avait pour objet l'organisation de l'enquête publique.

3.1.2 - Le 29 septembre 2016, entretien avec Monsieur Raymond Pommet, maire des Essarts-le-Roi ; étaient également présents :

Monsieur Fernand Le Ber, adjoint à l'urbanisme et au développement durable ;
Madame Pauline d'Orgeval ;
le commissaire enquêteur.

Au cours de cette réunion les points suivants ont été abordés :

- La ville des Essarts-le-Roi, proche de l'agglomération parisienne mais insérée dans un paysage rural, bien desservie par la voie ferrée et la RN 10, constitue un lieu de résidence recherché.

- Un lotissement de 72 parcelles est en cours de commercialisation, et la ville projette un aménagement autour de la gare.

- Les hameaux, principalement Saint-Hubert, où la qualité du paysage compense l'absence d'équipements publics ou de commerces, offrent encore des possibilités de construire.

- La ville souhaite favoriser une densification modérée de la construction dans ces hameaux, sur des terrains restés disponibles, ou issus de la division de grandes parcelles ; mais elle entend également favoriser le respect du caractère de ces sites ; c'est pourquoi, estimant que la rédaction du PLU approuvé en avril 2015 était mal adaptée à cet objectif, elle a entrepris de le modifier : le projet de modification a été arrêté le 30 juin 2017 à l'unanimité du Conseil municipal.

3.2 visite du site

3.2.1 - Le 4 septembre 2018, après la réunion avec Madame d'Orgeval, le commissaire enquêteur a procédé à une visite rapide des trois hameaux concernés par le modification.

3.2.2 - Le 26 septembre 2018, visite des trois hameaux avec Monsieur Le Ber et Madame d'Orgeval.

Cette visite a permis de constater la différence entre les deux parties de Saint-Hubert, justifiant la distinction entre les futurs secteurs Um1 : zone de grandes propriétés, et Um2, d'une structure plus villageoise sur des parcelles de surface moyenne, avec des constructions en second rang écartées des voies publiques.

3.3 examen du dossier

Le dossier mis à la disposition du public, sous la forme d'un volume relié et sur le site internet de la ville, était clair et de lecture abordable.
Le document faisant figurer les modifications proposées en rouge dans le corps du texte du règlement originel de la zone Um permettait d'apprécier leur contenu et leur importance, y compris pour un public peu averti.

Deux observations toutefois sur le contenu de ce dossier :

- dans le PLU, sur une partie de l'actuelle zone Um, à Saint-Hubert, est prévue une zone d'OAP (orientations d'aménagement et de programmation) ; cette information, qui concerne le futur secteur Um1, ne figurait ni dans la notice de présentation, ni sur le règlement graphique ;
- les plans du règlement graphique étaient à une échelle réduite, rendant, compte tenu du nombre et de l'importance des informations qu'ils contiennent, leur lecture difficile (en pratique ce sont les plans à grande échelle non modifiés du PLU actuel qui ont été utilisés pour se repérer dans les échanges avec le public au cours des permanences).

3.5 avis des personnes publiques associées

3.5.1 - en application de l'article L123-13-1 du code de l'urbanisme le projet de modification a été notifié aux personnes publiques, organismes ou associations suivants :

Préfecture des Yvelines
Conseil Départemental des Yvelines
Ile-de-France Mobilités
Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse
Chambre de Commerce et d'Industrie
Chambre des Métiers et de l'Artisanat
Chambre Interdépartementale d'Agriculture d'Ile-de-France
Rambouillet Territoires
SMESSY(syndicat mixte d'élaboration du schéma de cohérence territoriale du sud Yvelines)
Mairie de Lévis-Saint-Nom
Mairie de Coignières
Mairie de Saint-Rémy-l'Honoré

Mairie des Bréviaires
Mairie du Perray-en-Yvelines
Mairie d'Auffargis
Mairie de Senlisse
Mairie de Dampierre-en-Yvelines

3.5.2 – les organismes suivants ont répondu à cette notification :

3.5.2.1 - Préfecture des Yvelines
lettre du 17 octobre 2018 de Monsieur le Sous-préfet de Rambouillet : avis favorable

3.5.2.2 - Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse
lettre du 22 octobre 2018 : pas d'observation

3.5.2.3 - Chambre Interdépartementale d'Agriculture d'Ile-de-France
lettre du 29 octobre 2018 : pas d'observation

3.6 consultation de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France (MRAe)

La MRAe consultée par la ville des Essarts-le-Roi a pris la décision suivante :
Considérant que la modification du PLU des Essarts-le-Roi n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, la MRAe a pris en date du 2 octobre 2018 la décision suivante : « La modification sus-mentionnée du PLU des Essarts-le-Roi est dispensée d'évaluation environnementale ».

3.7 contribution des associations

Madame Bureau, présidente de l'Association du Hameau de Saint-Hubert, a remis au commissaire enquêteur au cours de la permanence du 13 novembre 2018 une note de trois pages qui a été insérée au registre d'enquête (n° 7).

3.8 pétitions ou actions collectives

Le commissaire enquêteur n'a pas été saisi d'une pétition ou autre action collective.

3.9 consultation de la Ville des Essarts-le-Roi

3.9.1 - procès-verbal de synthèse

En application de l'article R123-18 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur a rencontré les représentants de la ville des Essarts-le-Roi pour leur remettre et commenter le procès-verbal de synthèse au cours d'une réunion qui s'est tenue en mairie le 16 novembre 2018 ; étaient présents :

Monsieur Le Ber
Madame Charpentier
le commissaire enquêteur

Le procès-verbal de synthèse figure en annexe n° 4.

3.9.2 - mémoire en réponse

La ville a communiqué un mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse, accompagné d'annexes, par courrier électronique du 14 décembre 2018, complété le 17 décembre 2018.

Le mémoire en réponse figure en annexe n° 5.

3.9.3 - report de la remise du rapport

Du fait de la date de remise du mémoire en réponse de la ville il n'a pas été possible pour le commissaire enquêteur de remettre le rapport dans le délai fixé par l'article L123-15 du code de l'environnement.

Il a demandé à la mairie de reporter la date de dépôt du rapport par une lettre du 12 décembre 2018 ; la ville a répondu favorablement par courrier du 13 décembre 2018.

La copie de ces lettres figure en annexe n° 6.

4 OBSERVATIONS DU PUBLIC

4.1 registre d'enquête

Le registre d'enquête comporte 7 contributions, en comptant les communications écrites remises au commissaire enquêteur au cours des permanences, numérotées de 1 à 7.

Une contribution de M. et Mme Barre a été adressée par courriel à l'adresse de la mairie et annexée au registre d'enquête (n° 5).

Le registre dématérialisé mis en place par la mairie n'a reçu aucune observation.

4.2 courriers et autres communications

Le commissaire enquêteur n'a reçu aucun courrier au cours de cette enquête.

4.3 permanences du commissaire enquêteur

4.3.1 - Permanence du mercredi 17 octobre 2018, de 14 heures 30 à 17 heures 30 :

- M. Rabiant, habitant Saint-Hubert, venu rencontrer le commissaire enquêteur ; il a prévu de déposer une contribution écrite.
- M. et Mme Bry, habitant les Layes, qui demandent que la parcelle n° 450 soient placée en zone constructible (observation n ° 2).

4.3.2 - Permanence du mercredi 7 novembre 2018, de 14 heures 30 à 17 heures 30 :

- M. Fleury, propriétaire en indivision d'un terrain à Saint Hubert qu'il envisage de diviser.
- M.M . Laurin, Calvo et Fortin, habitants de Saint-Hubert, venus s'informer et commenter les modifications ; Monsieur Laurin a déposé une contribution dans le registre (n° 3).
- M. Rabiant, venu déposer sa contribution dans le registre.
- M. et Mme Chapellier, habitants des Layes, venus s'informer sur les éventuelles conséquences des modifications objet de l'enquête sur leur propriété et leur entourage.

4.3.3 - Permanence du mardi 13 novembre 2018, de 16 heures 30 à 18 heures 30 ;

- Madame Gotkovsky, habitante des Layes, venue s'informer.

- Madame Masson, habitante des Layes, venue s'informer.

- M. Rabiant, venu déposer une deuxième contribution dans le registre (n° 6).

- Mme Bureau, présidente de l'Association du Hameau de Saint-Hubert, qui a déposé une contribution (n° 7).

Au cours de cette dernière permanence Monsieur Le Ber, adjoint à l'urbanisme et au développement durable, et Madame Charpentier, du service d'urbanisme de la ville, ont déposé deux documents destinés à préciser la rédaction de deux articles du PLU non inclus dans le dossier de modification concernant la bande de constructibilité et les secteurs couverts par la trame constructibilité limitée. Ces documents ont été intégrés au registre d'enquête.

5 AVIS SUR LES OBSERVATIONS

5.1 généralités

L'enquête a peu mobilisé le public ; les personnes qui se sont manifestées par des contributions dans le registre ou simplement par une visite au commissaire enquêteur au cours des permanences souhaitaient simplement s'informer sur les dispositions pouvant éventuellement concerner leur propriété, ou formuler des observations qui le plus souvent ne relevaient pas de la modification du PLU, objet de l'enquête.

L'analyse de ces observations a été résumée sur le tableau annexé au procès-verbal de synthèse.

La commune a répondu par un mémoire très documenté, accompagné d'annexes importantes, dont un tableau complétant celui du procès verbal.

Ce document est présenté en deux parties :
A : réponse au procès verbal de synthèse
B : réponse au tableau de dépouillement du registre d'enquête

Les principales observations sont rappelées ci-dessous, avec pour chacune la réponse de la commune et les éventuels commentaires du commissaire enquêteur.

5.2 observations concernant la modification du PLU

5.2.1 - densification

Cette observation concerne principalement Saint-Hubert : plusieurs intervenants ont exprimé une opposition à la densification du hameau, par principe (M. Laurin, M. et Mme Barre) ou pour des motifs plus concrets (M. Rabiant, Association du Hameau de Saint Hubert) :

- l'augmentation du nombre de logements (35 à 40 possibilités de divisions de terrains) sera à l'origine d'une centaine de nouveaux habitants, soit environ 80 voitures supplémentaires, ce qui devrait notamment amplifier l'insécurité des sorties sur la RD 191 (voir 5.3 ci-dessous) ;

- le réseau d'assainissement pluvial (fossés, buses) est mal entretenu et inadapté à une densification ;

- plus généralement, pour l'Association du Hameau de Saint Hubert les réseaux ou équipements sont insuffisants (électricité, téléphone, station d'épuration, eau) ;

- l'association souligne également une saturation du parking de la gare et l'absence de réseau de transport collectif.

réponse de la commune (extraits) :

../..
La présente modification du PLU, diminue de 30% le potentiel de division des hameaux. L'étude de faisabilité estimait à 62 divisions, le potentiel sur l'ensemble des 3 hameaux en conservant le PLU approuvé au 16 avril 2015. La modification reste en cohérence avec les objectifs du SDRIF, et avec ceux du PADD
../..
Capacité résiduelle de la STEP :
L'étude PLU, montrait qu'il n'y avait pas de problème majeur de capacité avec l'augmentation des populations projetées dans le PLU . Depuis cette étude, des actions en cours vont dans le bon sens à savoir:

- Le SDA (Schéma Directeur d'Assainissement) qui a identifié des anomalies qui vont être corrigées et redonner de la capacité.
- La modification du PLU sur les 3 hameaux qui diminue d'environ 30% le nombre de constructions potentielles représentant une réduction de 50 éq-habitants environ.
- Les travaux qui ont été réalisés sur la STEP notamment l'installation d'une centrifugeuse qui ont permis d'améliorer son efficacité ce qui redonne des marges de manœuvre en termes de capacité résiduelle.

Assainissement Eaux Pluviales :
En matière de gestion eaux pluviales le règlement impose le rejet 0 à la parcelle, pour toute construction nouvelle.

Réseau fibre :
Le déploiement de la fibre est prévu pour fin 2019.

Réponse de la Commune sur Thématique 1 :
La Commune reste sur les dispositions de la présente modification qui diminue de 30 % le potentiel de division des hameaux par rapport au PLU approuvé.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur remarque que les habitants des hameaux des Layes et des Beaudoins n'ont formulé aucune observation sur les possibilités de « densification », au demeurant très réduites, dans ces deux hameaux.

S'agissant de Saint-Hubert, il partage l'avis de la commune sur les dispositions objets du projet soumis à l'enquête publique :

- *les prescriptions du SDRIF sont prises en compte ;*
- *le projet respecte le caractère paysager du hameau ;*
- *les constructions rendues possibles par la division de parcelles ne seront pas réalisés simultanément ;*
- *l'augmentation à terme du nombre de voitures ne pose pas de difficultés pour le stationnement dans le hameau ; en revanche, il a été signalé que le parking de la gare est*

saturé (« ce dernier est utilisé par des personnes venant du sud des Yvelines et de l'Eure-et-Loir). Le commissaire enquêteur a été informé du projet de la commune d'une rénovation du quartier de la gare ; il estime que cette observation devra être prise en compte pour sa programmation.

5.2.2 - observations concernant le règlement littéral

5.2.2.1 - opposition à la construction d'immeubles collectifs (M. Laurin)

réponse de la commune (extrait) :

../..
L'observation ferait plutôt référence à la règle des 20 % de logements sociaux pour les opérations de plus de 10 logements. Cette règle émane du PLU approuvé le 16 avril 2015 et non de la présente modification, et reste inchangée. L'observation ne concernerait donc pas l'objet de l'enquête.
../..
La Commune reste sur les dispositions de la présente modification du PLU sans apporter de changement de règle littérale.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Il n'y effectivement aucune raison de changer la règle ; en pratique, si sur un grand terrain, ou par la réunion de parcelles, la construction d'un immeuble collectif était envisagée, elle resterait soumise aux autres prescriptions du règlement, notamment en ce qui concerne la limitation de la hauteur.

5.2.2.2 - pas d'architecture répétitive de lotissement (Association)

réponse de la commune :

Le foncier disponible ne permet pas de vaste programme de logements. Le potentiel de 40 logements se répartit sur les hameaux et dans les 2 sous-secteurs Um1 et Um2.
D'un point de vue paysager, la Commune s'entoure des conseils du PNRHVC (Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse).

Commentaires du commissaire enquêteur :

Pas de commentaire

5.2.2.3 - en cas de division pas de parcelles de moins de 3 000 m² (M. et Mme Barre)

réponse de la commune (extrait) :

../..
Depuis la Loi SRU, il ne peut être imposé de minimum de superficie pour le parcellaire, que dans 2

cas (voir réponse JO 17/05/2012).
../..
La Commune ne donne pas de suite positive à imposer un minimum de 3 000 m2 pour la division pour l'ensemble du hameau. La Commune n'apporte pas de changement de règle littérale supplémentaire pour les autres secteurs : d'une part, le PADD ne permet pas de sanctuariser les hameaux, d'autre part, la superficie minimale de 3 000 m2 lors de division sur l'ensemble du hameau ne peut se justifier par la morphologie du parcellaire, nonobstant l'intérêt paysager du secteur.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Cette prescription a un caractère très général ; elle est reproduite, pour toutes les zones, dans l'article 5 du PLU, rappelé ci-dessous :

« Superficie minimale des terrains constructibles :
Il n'est pas fixé de règle. »

5.2.2.5 - assainissement non collectif

A propos de ce thème la commune a inscrit dans sa réponse une information concernant la route Royale à Saint-Hubert :

Le hameau de St Hubert est desservi par l'assainissement collectif hormis certaines habitations.
Le SDA (schéma directeur d'assainissement, actuellement en cours) prévoit la modification du zonage d'assainissement collectif : la route Royale ne peut pas être desservie par l'assainissement collectif sans coût prohibitif pour la collectivité.
Ces habitations le long de la route Royale devront recevoir l'avis favorable du SPANC (Service Public d'Assainissement Collectif), en cas de division.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Pas de commentaire

5.2.2.6 - intérêt paysager

Il s'agit d'un thème abordé de manière informelle par certains intervenants, et souligné par l'Association du Hameau de Saint-Hubert :
« Saint-Hubert est un hameau ancien, historique créé au VIIIème siècle, de caractère, qui n'a ni lotissement, ni immeuble
Ses habitants, qui ont fait le choix de venir vivre à Saint-Hubert, ont choisi un cadre de vie différent : des espaces, du calme, une architecture sans immeubles, sans lotissements, sans création, de quartier artificiel à maisons clonées.
La révision simplifiée permet de remédier partiellement au PLU initial qui avait permis une densification mal appropriée… »

Cette déclaration concerne naturellement les habitants des Layes et des Beaudoins, même s'ils ne se sont pas concrètement exprimés à ce propos au cours de l'enquête

Ce thème, qui est à l'origine du projet de modification du PLU, a été développé par la commune dans sa réponse, avec les conclusion suivantes (extraits) :

../..
Dans la présente modification du PLU, la conjugaison de l'obligation de traiter en pleine terre d'un seul tenant sur un diamètre minimal de 20,00 m au lieu de 6,00 m, à l'article 13, et de l'application des règles par lot de division (en disposition générale) devrait garantir en cas de division par lotissement, un paysage aéré, en cohérence avec le paysage du hameau.
Par ailleurs, la règle en matière de protection des murs protégés s'est renforcée avec la présente modification du PLU, en n'autorisant aucune brèche à l'article 2, préservant le caractère paysager traditionnel vu depuis l'espace public.
../..
Sauf, pour les habitations le long de la Route Royale qui devront respecter les prescriptions du SPANC en matière de superficie minimale, en cas de divisions, la Commune reste sur les dispositions de la présente modification qui apporte de significatives améliorations en matière de qualité paysagère. Le zonage d'assainissement modifié n'ayant pas encore fait l'objet d'une enquête publique, la modification de l'article 5 – pour les parcelles en ANC - sera ultérieure à la présente modification du PLU .

Commentaires du commissaire enquêteur :

L'appréciation du caractère paysager d'un ensemble bâti a nécessairement un aspect subjectif ; toutefois, les dispositions adoptées par la commune dans le PLU, amendées par les modifications proposées : emprise au sol maitrisées, hauteurs limitées, préservations d'espaces en pleine terre, bandes de constructibilité…, sont de nature à préserver le site de Saint-Hubert, mais aussi des Layes et des Beaudoins, et de répondre ainsi aux attentes de leurs habitants.

5.2.2.7 - murs protégés - possibilités d'agrandissement d'un portail

<u>réponse de la commune :</u>

La Commune n'apporte aucune modification au règlement à l'article 2.3. La protection se veut stricte. Pas de possibilité d'agrandissement de portail sur un mur protégé.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Pas de commentaire

5.2.2.8 - ne pas autoriser plus de deux rangs de construction

<u>réponse de la commune (extraits) :</u>

../..
Cette remarque se rapporte à la zone Um2 à laquelle ne se rapporte plus « l'interdiction de constructions nouvelles à destination d'habitation ou d'activités au-delà du deuxième rang par rapport à la voirie publique sur laquelle débouche le terrain, à l'exception de l'aménagement ou de

l'extension des constructions existantes et des annexes. » Cette mention a été supprimée au profit de la rédaction de l'interdiction « des constructions nouvelles à destination d'habitation ou d'activités hors de la bande de constructibilité principale, à l'exception de la surélévation ou de l'extension des constructions existantes et leurs annexes ».
../..
Proposition de rédaction :
ARTICLE Um.1 – Occupations du sol interdites :
../..
« Dans le sous-secteur Um2 : les constructions nouvelles à destination d'habitation ou d'activités hors de la bande de constructibilité principale, à l'exception de la surélévation ou de l'extension des ~~constructions~~ habitations et activités existantes au moment de l'approbation du PLU, et leurs annexes ».

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de l'amélioration de la rédaction.

5.2.2.9 - secteurs concernés par la trame constructibilité limitée

Le règlement précise : « l'emprise au sol des constructions situées dans les secteurs concernés ne pourra excéder 5 % de la superficie de l'unité foncière ». Cette disposition est en contradiction avec les règles fixées dans les paragraphes 9.1 (sous-secteur Um1) : emprise au sol limitée à 10 % de l'unité foncière, et 9.2 (sous-secteur Um2) : emprise au sol limitée à 20 % de l'unité foncière, la construction étant située dans la bande de constructibilité principale.

<u>réponse de la commune :</u>

L'emprise au sol des constructions situées dans les secteurs couverts par la trame de constructibilité limitée ne pourra excéder l'équivalent de 5 % de la superficie de l'unité foncière.

En zone Um2, si cette trame est située en bande de constructibilité principale, la création de logement y est autorisée, si elle située en bande de constructibilité secondaire, seules les extensions et annexes seront autorisées.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Pas de commentaire

5.2.2.10 - bandes de constructibilité

La notion de bandes de constructibilité figure à l'article 5 : « définitions » du titre 1 : « dispositions générales » du règlement littéral du PLU.

Dans sa réponse la commune a proposé de compléter la définition par la phrase suivante :

Dans le cas d'un terrain bénéficiant de plusieurs bandes de constructibilité distinctes, les droits à bâtir se cumulent pas, mais se répartissent entre les différentes bandes de constructibilité.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Cette précision est importante car elle concerne les terrains situés à l'angle de deux voies publiques.

5.2.2.11 - autres précisions

La ville a prévu de procéder, dans le corps du PLU, à une mise en cohérence avec les dispositions de la présente modification..

5.2.3 - observation concernant le règlement graphique

Il s'agit d'une observation présentée et documentée par M. Rabiant : elle ne figure pas dans les modifications proposées à l'enquête publique ; toutefois, dans la mesure où cette enquête avait également pour objet la rectification d'erreurs matérielles, le commissaire enquêteur, qui ne disposait pas des éléments permettant d'apprécier sa pertinence, a estimé devoir en faire état.

M. Rabiant considère que le tracé de la bande de protection de 50 m comporte une erreur dans la partie de la lisière comportant une excroissance, entre la rue de la Haie aux Vaches et la Route Goron

Cette observation a fait l'objet de la part de la commune d'une étude approfondie, à laquelle a été annexée des extraits de plans ainsi que des instructions et recommandations de la Direction départementale des territoires (voir annexe n° 5) ; sa conclusion est la suivante :

Cette demande ne peut se justifier comme erreur matérielle. La Commune ne donne pas une suite favorable, et ne modifie pas le tracé de la bande de 50 m, ni le tracé de la bande de S.U.C..
La bande de S.U.C. a été soumise à l'accord des services de l'Etat, lors de l'examen des Personnes Publiques Associées. Elle s'appuie sur les limites de la zone urbaine.
Une redéfinition pour la bande de 50 m de protection, de la limite de boisement comme la limite parcellaire de la parcelle AC2, serait au détriment des parcelles bâties, dont la parcelle AC4(a) qui se retrouverait dans la bande de 50 m inconstructible.
Une suppression de la bande de S.U.C. sur la partie urbanisée du hameau, ne serait pas compatible avec les orientations indiquées par ailleurs dans le PLU, et serait au détriment d'autres parcelles déjà bâties qui se retrouveraient en bande de 50 m inconstructible.
Le S.U.C. permet une constructibilité de la zone suivant la définition dito ci-dessus.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur ne dispose pas, pour formuler un avis, d'éléments autres que ceux longuement développés par la commune dans son mémoire. Il estime que celle-ci répond de manière complète et satisfaisante à l'observation formulée par M. Rabiant. Il n'y a pas lieu de modifier le règlement graphique sur ce point.

5.3 observation ne relevant pas de l'objet de l'enquête

5.3.1 - accès à la RD 191

Plusieurs observations font état de la dangerosité des accès des rues de Saint-Hubert à la RD 191, qui ne pourra que s'aggraver avec l'augmentation prévisible du nombre de voitures. Elles rappellent qu'un accident mortel est survenu récemment, et soulignent que les dispositions adoptées pour accéder à la rue du Gouvernement depuis la route départementale ne sont pas respectées.

réponse de la commune :

Nombre de véhicules :

Le nombre d'habitants moyen à l'horizon 2023 par logement : 2,42 p/logt (source charte PNR).
Pour 40 logements, il y aurait 2,42 x 40 = 100 habitants environ
Pour 40 ménages, sur une base de 2 véhicules par ménage, ce qui est réaliste compte-tenu d'une absence de transport collectif sur le hameau, soient 80 voitures.

Aménagements réalisés :

Depuis 2014, d'une part des aménagements routiers ont été réalisés par le Département 78 sur la RD191, ainsi qu'à l'entrée de la route Royale et de la rue du Gouvernement.

D'autre part, le plan de circulation sur St Hubert a été modifié par la municipalité : la rue du Gouvernement a été mise en sens unique dans le sens entrant.

Enfin plus récemment, des travaux d'aménagement sécuritaires sur l'insertion entre la rue de la Haie aux Vaches et la RN10 ont été réalisés.

Dans la mesure où le report de circulation sur la rue de la Forêt et de la Ceinture, ferait ressortir des difficultés d'insertion sur la RD 191, aux heures d'affluence, la sortie par la rue de la Haie aux Vaches serait à privilégier.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Ce point ne concerne pas l'objet de l'enquête ; toutefois il semble particulièrement sensible pour les habitants de Saint-Hubert, et mérite l'attention des collectivités concernées (département, commune).

5.4 rectification d'erreurs matérielles

5.4.1 - dans le règlement graphique deux maisons individuelles ont été située en zone de collectifs ; erreur rectifiée par transfert dans la zone Uh1.

Pas d'observation du public.

5.4.2 - dans le règlement graphique un simple abri de stockage en zone agricole pouvait par changement de destination être transformé en hébergement hôtelier ou activités touristiques.

Une observation (M. Laurin) relevant d'une interprétation erronée.

5.5 cas particuliers

Pour mémoire : plusieurs personnes sont intervenues pour s'informer ou exposer des cas personnels qui ne relèvent pas de l'objet de l'enquête.

▪ M. et Mme Bry, chemin des Beaudouins aux Layes (permanence du 17 octobre, observation n° 2) demandent que la parcelle n° 450, actuellement située en zone A, devienne constructible.

Commentaires du commissaire enquêteur

Cette démarche, qui aurait pour effet la réduction d'une zone agricole, nécessiterait une procédure de révision du PLU en application de l'article L153-31 du code de l'urbanisme (voir ci-dessus chapitre 1.3.1)

▪ M. Fleury, propriétaire en indivision à Saint-Hubert (permanence du 7 novembre, observation verbale) est venu s'informer sur les possibilités de division de son terrain, qui est situé dans le périmètre d'une OAP.

Commentaires du commissaire enquêteur

Une division est possible, en respectant les dispositions de l'OAP

▪ M. et Mme Chapellier, habitant aux Layes (permanence du 7 novembre) : venus s'informer sur les éventuelles conséquences des modifications objet de l'enquête sur leur propriété et leur entourage, ils n'ont pas formulé d'observation.

▪ Mme Gotkovsky, habitante des Layes, venue s'informer sur la possibilité résiduelle de construction sur son terrain après modification du PLU.

▪ Madame Masson, habitante des Layes, venue s'informer.

Versailles, le

Georges-Michel Brunier

COMMUNE DES ESSARTS-LE-ROI (YVELINES)

Modification du Plan Local d'Urbanisme

Enquête publique du 12 octobre au 13 novembre 2018

Commissaire enquêteur : Georges-Michel Brunier

AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

6 AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

objet de l'enquête

La ville des Essarts-le-Roi est organisée autour d'un bourg central, desservi par la voie ferrée Paris-Chartres et la RN 10, et de trois hameaux, nettement isolés du bourg :

- Saint Hubert, le plus important, à l'ouest de la RN 10 ; ce hameau figure au Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) comme espace urbanisé à optimiser.
- Les Layes et les Beaudoins, à l'est du bourg.

La ville dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 16 avril 2015. Dans ce document une zone spécifique (Um), est réservée aux trois hameaux qui relèvent donc d'un règlement unique.

Un projet de modification concernant uniquement cette zone a été prescrit par une délibération du Conseil municipal du 30 juin 2017.

Dans le but de permettre une densification modérée dans la zone Um tout en respectant la qualité paysagère des hameaux, la ville se propose de modifier le règlement attaché cette zone. Pour remplir cet objectif, la ville a décidé d'agir plus particulièrement sur les points suivants :

- création de deux secteurs : Um1 (ouest de Saint Hubert et les Beaudoins) et Um2 (est de Saint Hubert et les Layes) ;
- création de bandes de constructibilité principale et secondaire le long des voies publiques ;
- modification du mode de calcul de l'emprise au sol des constructions ;
- réduction (de 9 m à 7 m) de la hauteur maximale des constructions.

Le projet a également pour objet de rectifier deux erreurs matérielles figurant dans le règlement graphique

o O o

déroulement de l'enquête

- <u>organisation de l'enquête</u>

L'organisation de l'enquête, en matière de délais, d'affichage, de publicité et d'accueil du public était conforme aux dispositions du code de l'environnement.

En particulier les dispositions réglementaires de publicité ont été complétées par une insertion sur le site internet municipal et sur un panneau lumineux très visible de la zone commerciale du centre ville.

Le public avait la possibilité de consigner ses observations sur le registre déposé en mairie, et également par courriel adressé à la mairie ; un registre dématérialisé était également disponible sur le site internet, mais il n'a pas été utilisé.

- dossier d'enquête

Le dossier d'enquête était complet et d'une présentation claire ; un document faisant figurer les modifications proposées en rouge dans le corps du texte originel du règlement de la zone Um permettait d'apprécier leur contenu et leur importance.

- participation du public

L'enquête a peu mobilisé le public ; les observations formulées par écrit ou oralement étaient souvent « hors sujet ». Plusieurs personnes se sont déplacées simplement pour s'informer sur les incidences éventuelles des modifications sur leur propriété.

o O o

avis et conclusion du commissaire enquêteur

- sur la procédure

Le commissaire enquêteur n'a pas d'observation à formuler en ce qui concerne la procédure retenue et le déroulement de l'enquête.

Compte tenu de la faible fréquentation du public il n'a pas estimé nécessaire de prolonger l'enquête ou d'organiser une réunion publique.

- sur le contenu du projet de modification

Le projet de modification, qui a pour objet de préserver le caractère paysager de hameaux et notamment de Saint-Hubert tout en permettant une densification raisonnable, est conforme aux objectifs du PADD et respecte les orientations du SDRIF.

Il ne contribue pas à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle, ne porte pas atteinte à une protection contre des risques de nuisances, mais réduit les possibilités de construire, ce qui justifie la procédure de modification relevant de l'article L153-41 du code de l'urbanisme.

- sur les observations du public

Les observations du public, au demeurant peu nombreuses, ont porté soit sur des considérations à caractère général ne justifiant pas de revoir le contenu du projet de modification, soit sur des cas particulier non concernés par ces modifications.

Bien que des avis réservés aient été formulés en ce qui concerne la densification modérée des constructions, le commissaire enquêteur constate que les principales modifications, qui ont pour objet de réduire les possibilités de construire, n'ont pas fait l'objet d'observations significatives de la part du public. Au contraire, les personnes qui sont intervenues ont de manière plus ou moins explicite exprimé leur accord sur les dispositions contribuant à la préservation du caractère paysager des hameaux.

- <u>sur la réponse de la ville</u>

En réponse au procès verbal de synthèse la ville a répondu par un mémoire très complet, comportant de nombreuses annexes.

Ce document justifie dans le détail les modifications apportées au PLU, mais également ses prises de position sur des observations du public ne relevant pas de l'objet de l'enquête. La commune entend ne pas revenir sur ses propositions pour modifier le règlement de la zone Um ; en revanche, elle propose quelques améliorations pour clarifier la rédaction de certains articles.

En conclusion, le commissaire enquêteur, considère :

- que l'organisation de l'enquête a été satisfaisante ;
- que la procédure de modification adoptée est régulière ;
- que la densification envisagée est en accord avec les prescriptions du SDRIF ;
- que, notamment, il n'est pas envisagé de changer les orientations définies par le PADD ;
- que le projet de modification a pour objet de respecter le caractère paysager des trois hameaux des Essarts-le-Roi ;
- que ce projet ne contient aucune disposition de nature à porter atteinte à l'environnement ou créer de nuisances pour les personnes ;
- qu'il n'a pas été formulé par le public d'observations susceptibles de remettre en cause les modifications proposées.
- que le projet rectifie par ailleurs deux erreurs matérielles dans le PLU.

Il prend acte des précisions que la mairie se propose d'apporter à la rédaction du règlement, afin de clarifier les dispositions concernant :

- l'interdiction d'autoriser la construction d'habitations au-delà de la bande de constructibilité ;
- l'emprise au sol des constructions situées dans la bande de constructibilité limitée ;
- un complément à la définition des bandes de constructibilité ;

Il émet un **avis favorable** sur le projet de modification et de rectification d'erreurs matérielles du Plan Local d'Urbanisme de la ville des Essarts-le-Roi (Yvelines), tel qu'il est défini par le dossier soumis à l'enquête publique du 12 octobre au 13 novembre 2018.

Versailles, le

Georges-Michel Brunier

COMMUNE DES ESSARTS-LE-ROI (YVELINES)

Modification du Plan Local d'Urbanisme

Enquête publique du 12 octobre au 13 novembre 2018

Commissaire enquêteur : Georges-Michel Brunier

ANNEXES ET PIECES JOINTES

7 ANNEXES ET PIECES JOINTES

1. décision n° E18000112/78 du 11 août 2018 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles

2. arrêté du 20 septembre 2018 de Monsieur le Maire des Essarts-le-Roi

3. copie des avis parus dans la presse

4. procès-verbal de synthèse

5. mémoire en réponse de la mairie des Essarts-le-Roi

6. report de la date de remise du rapport