

DEPARTEMENT Des YVELINES

Commune de Sainte-Mesme

**Elaboration du
Plan Local d'Urbanisme**

**Enquête publique
3 Septembre 2018 – 4 Octobre 2018**

**CONCLUSIONS ET
AVIS MOTIVE**

Commissaire enquêteur
Denis UGUEN.

SOMMAIRE

1-Rappel de l'Objet de l'Enquête Publique :	3
2-Conformité du déroulement de l'Enquête :	5
3-Avis du commissaire sur les Observations :	6
4- Conclusions et avis motivés du Commissaire Enquêteur.	7

1-Rappel de l'Objet de l'Enquête Publique :

La commune de Sainte-Mesme dispose actuellement d'un Plan d'Occupation des Sols (POS),

Toutefois, le remplacement des POS a été organisé par la Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000 et la Loi ALUR du 24 mars 2014, à ces derniers devront se substituer, avant le 26 mars 2017, des nouveaux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Il y avait donc un caractère obligatoire pour la commune à remplacer son ancien POS par ce nouveau PLU.

Par délibération du 9 décembre 2014 (Rapport PJ N°1), la commune de Sainte-Mesme a prescrit la mise en révision générale de son Plan d'Occupation des Sols (POS) pour l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Par délibération du 13 mars 2018 (Rapport PJ N° 2), le conseil municipal de Sainte-Mesme a décidé d'arrêter le projet d'élaboration du PLU de Saint Escobille tel qu'il est présenté.

Les objectifs de l'élaboration du PLU de Sainte-Mesme.

Les objectifs fixés à travers la délibération de prescription du PLU sont de prendre en compte les documents supra-communaux :

- Le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France* (SDRIF).
- Le Schéma de Cohérence et d'organisation territoriale SCOT Sud Yveline.
- Le Schéma Départemental d'Aménagement pour un développement équilibré des Yvelines (SDADEY).
- La communauté d'agglomération de Rambouillet-Territoire.
- le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.
- Le PDUIF / Le SRCE / SRCAE / SRE.

La commune affirme également par cette délibération l'objectif de redéfinir l'affectation des sols et de réorganiser l'espace communal, à travers 4 grands axes :

Axe 1 : Préserver et valoriser le patrimoine naturel et culturel

Axe 2 : Maitriser le développement dans le respect du cadre de vie

Axe 3 : Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local

Axe 4 : Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

Tout cela en renforçant l'identité communale et en préservant les espaces naturels et les continuités écologiques (Axe 8)

Par ailleurs, le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux code de l'urbanisme.

2-Conformité du déroulement de l'Enquête :

Le commissaire enquêteur a put constater que :

- Une concertation préalable sur l'objet de l'enquête a été organisée par la municipalité de Sainte-Mesme avec la tenue de plusieurs réunions publiques
- les Personnes Publiques Associés (PPA) ont été consultés dans les délais réglementaires avec une transmission des dossiers, et une participation en cours d'élaboration pour certains.
- les conditions de l'enquête ont respectées la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne l'affichage en mairie et sur les panneaux de la commune, effectué quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, ainsi que les publications dans la presse faite une première fois quinze jours au moins avant le début de l'enquête et une seconde fois dans les huit premiers jours de celle-ci.(voir rapport 2-3).
- le dossier mis à l'enquête contenait l'ensemble des pièces exigées par les textes en vigueur, et que ce dossier est resté consultable en mairie pour le public pendant toute la durée de l'enquête, ainsi que le registre d'enquête permettant au public de noter leurs observations.
- L'ensemble des pièces du dossier étaient consultables par informatique sur :
 - un poste informatique dédié installé en mairie.
 - sur le site internet de la mairie www.saintemesme.f
- **les permanences du :**
 - Lundi 3 septembre 2017 de 9h h à 12h
 - Samedi 15 septembre 2018 de 9h h à 12h
 - Mercredi 26 septembre 2018 de 14h h à 17h00
 - Jeudi 4 octobre 2018 de 15h h à 18h00

qui se sont déroulées en mairie de Sainte-Mesme dans d'excellentes conditions d'organisation, ont ainsi permis au public, qui le souhaitait , de rencontrer le commissaire enquêteur, toutes dispositions ayant été prises pour le recevoir, l' informer, et lui permettre de noter ces observations sur le registre prévu à cet effet.

Les observations du public pouvaient également être adressées, par correspondance, au commissaire enquêteur, au siège de l'enquête, situé à la mairie de Sainte-Mesme.

Une adresse courriel dédiée « sainte-mesme.plu@gmail.com ", a été mise en ligne pour recevoir par internet les observations du public.

J'estime donc le déroulement de l'enquête conforme à la procédure.

3-Avis du commissaire sur les Observations :

Ce sont donc 21 personnes qui se sont déplacées pour noter sept observations écrites, dont une pétition de 46 signatures.

Eu égard à la taille de la commune, c'est donc une forte participation qui est constatée.

Lorsque les observations orales ou écrites étaient soit des demandes d'information, soit des questions ne relevant pas de l'enquête (hors-sujet), il y a été répondu directement (rapport d'enquête).

Toutefois elles ont toutes été intégrées dans le PV de synthèse, et transmises à la mairie pour commentaires (annexe N°1).

Il est à noter que sur l'ensemble des observations formulées, ayant trait au sujet, par oral ou par écrit, il ressort que globalement il n'y a pas eu de contestation sur le fond de l'élaboration du PLU, ni même de son PADD, mais ce sont essentiellement des demandes d'ajustement du règlement, ou du zonage, à des cas particuliers .

Je développe mon appréciation concernant l'ensemble des arguments évoqués par chacun des participants ci-dessous

4- Conclusions et avis motivés du Commissaire Enquêteur.

Après une étude attentive et approfondie du dossier d'enquête et de réunions avec les représentants de la municipalité pour mieux appréhender les enjeux de l'enquête ;

Après des visites sur le terrain pour mieux comprendre les objectifs visés par l'opération envisagée, avoir visualisé concrètement les lieux dans leur environnement et m'être mieux rendu compte de la situation.

Après avoir reçu en mairie, au cours de 4 permanences de plusieurs heures, chacun des administrés désireux de s'exprimer et que l'ensemble de ces personnes m'ait exposé son avis soit, à travers les remarques orales soit, après analyse de l'argumentation écrite qui m'a été communiquée.

Après avoir analysé les observations émanant des Personnes Publiques Associées ainsi que les réponses apportées par la municipalité à celles ci.

Après avoir mené une discussion sur les différentes observations avec Monsieur Christophe DERMY maire de Sainte-Mesme lors de la remise du PV de synthèse.

Après avoir lu attentivement les réponses de la commune aux observations du Public et des Personnes Publiques Associées

Tout d'abord j'ai pu constaté que les observations émanant du public ou des PPA n'ont pas donné lieu à contestation du projet de PLU et de son PADD, il s'agit essentiellement de demandes d'ajustement du règlement à des cas particuliers .

Pourtant la mairie pour se conformer aux documents supra-communaux, en particulier au SDRIF, a du faire des choix difficiles, et en particulier réaménager les droits à construire.

L'ambition démographique communale est affirmée pour une augmentation d'environ 60 personnes représentant une augmentation de 6,4 % entre 2013 et 2030, compatible avec les impératifs du SDRIF.

Les Personnes Publiques Associées ont unanimement relevé que le projet respectait les contraintes supra-communales en ce qui concerne la densité, à la fois humaine et des espaces d'habitat, à l'horizon 2030.

Ces différentes contraintes amènent à prévoir la construction de 30 logements à l'horizon 2030.

La totalité de ce potentiel se trouve concentré dans l'OAP prévue, les dents creuses, et la vacance.

Aussi, quatre des sept observations (dont la pétition de 46 signatures) notées au registre concernent des terrains dans la zone Uh de la Fontaine Bouillante dont les règles constructibles ont été modifiées, en particulier celles de retrait aux limites et d'implantation des bâtiments annexes devenant nettement plus restrictives que les règlements qui ont précédé.

La volonté de la municipalité est manifeste souhaitant préserver le caractère assez exceptionnel du lieu avec des maisons largement disséminées dans un espace boisé en lisière de la forêt de Dourdan.

Si les photos anciennes qui m'ont été présentées montrent bien que cet espace était, au début de son aménagement, une zone de culture il est évident qu'il constitue actuellement une zone de transition tout à fait opportune avec le massif forestier et qu'il importe de la préserver.

Cette analyse ne semble pas contestée puisque il apparaît que les normes constructives projetées sont acceptées par les pétitionnaires en ce qui concerne les constructions nouvelles.

Pour autant, sur les bâtiments existants plusieurs points du règlement mécontentent les propriétaires actuels dans leurs souhaits d'extensions.

la municipalité, dans son mémoire en réponse propose, parfois, des solutions alternatives permettant à priori, de satisfaire les intérêts particuliers sans trop impacter l'intérêt général pour convenances personnelles.

1. les périmètres d'implantation seront gérés par un texte générique plus à même de s'adapter aux constructions existantes sans que leurs surfaces soient modifiées.
2. Le Coefficient d'Emprise au Sol, augmenté à 8% comme le propose la municipalité, en cohérence avec le coefficient d'Occupation des Sols précédent de 9 %, me semble convenir à l'environnement existant
3. Je pense qu'il est opportun d'autoriser les annexes de 40 m² sans modifier les autres paramètres pour éviter les déviations d'usage.
4. La cote 8 mètres de retrait aux limites n'est gênante que pour quelques cas de constructions existantes sur des parcelles étroites. La municipalité fera une étude complémentaire de recensement pour analyser si elle doit être modifiée. Je ne pense pas qu'il convienne d'amputer fortement cette mesure qui est en harmonie avec le résultat recherché.
5. La taille de 50 m² pour les piscines est donc retenue.
6. La modification de zonage entre Uh et EBC ne peut pas être prise en compte lors de cette enquête.

Pour ce qui est des autres observations il y a été directement répondu dans le rapport.

Beaucoup d'observations des PPA ont portés sur l'adaptation de point de règlement.

La municipalité s'est engagée à en compléter ou modifier une grande partie dans le sens demandé, et à inscrire les précisions rédactionnelles et réglementaires,

Toutefois, il convient de noter que deux observations ont été mentionnées comme rédhibitoires.

1. Les constructions ne doivent pas être autorisées dans le hameau de Denisy (ceci n'est pas prévu dans le SCOT)
2. Le secteur de l'OAP doit être précisé de façon à veiller au maintien des arbres appartenant au massif présent sur le site.

Pour ces deux remarques la municipalité a accepté de revoir son projet dans le sens demandé.

Ces correctifs m'apparaissent suffisants pour que le projet dans son ensemble puisse être considéré comme équilibré entre le respect de son identité environnementale et paysagère et ses obligations supra-communales.

La commune a aussi procédé à un recensement de ses équipements en distribution d'eau, assainissement, gestion des déchets, ceux-ci apparaissent suffisamment dimensionnés pour satisfaire à son développement démographique.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) d'Ile de France a dispensé la commune de Sainte-Mesme de la réalisation d'une évaluation environnementale pour la révision de son plan d'occupation des sols, en vue de l'approbation d'un plan local d'urbanisme.

Les enjeux environnementaux sont d'importance pour cette commune qui a une zone N d'importance et qui se trouve en limite d'un massif forestier remarquable.

Toutefois, il convient de remarquer que le Plan Local d'Urbanisme ne prévoit pas de mesures de nature à aggraver les pollutions de l'eau, de l'air et des sols, et que son projet de développement est en adéquation avec son environnement.

qu'en conséquence, le commissaire enquêteur recommande pour le projet de PLU soumis à l'enquête:

Recommandation N°1: que soit modifié de façon à en tenir compte ou inclure les précisions rédactionnelles et/ou rajouts et modifications souhaités par les Personnes Publiques Associées ainsi que les modifications réglementaires demandées et acceptées au titre des observations du public.

Qu'en conclusion :

Et compte tenu des raisons ci dessus développées

**Je donne un AVIS FAVORABLE au projet
d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Sainte-Mesme**

Cet avis favorable n'est assorti d'aucune réserve.

Fait à Montigny le Bretonneux , le 1 novembre 2018 ,

Le Commissaire enquêteur
Denis UGUEN

