

Troisième partie

Conclusions et avis motivé

Préambule

Portant, selon les termes de la demande par Madame le Maire de Condé sur Vesgre, autorité organisatrice de l'enquête, de désignation d'un Commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

" la révision de son Plan d'Occupation des Sols avec transformation en Plan Local d'Urbanisme ".

Après constat de la caducité du POS depuis le 27 mars 2017 et examen du fait que les actes d'urbanisme de la commune étaient soumis depuis cette date au régime du Règlement National d'Urbanisme (RNU), et ce jusqu'à la promulgation du PLU, l'objet de l'enquête publique a été requalifié en :

" l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ".

La présente enquête publique a donc pour objectif de permettre, après examen du rapport d'enquête et des conclusions du Commissaire enquêteur, amendement éventuel du projet de PLU soumis à l'enquête et approbation par le Conseil Municipal de la version définitive du projet, le remplacement définitif du Plan d'Occupation des Sols par le Plan Local d'Urbanisme.

Le dossier d'enquête remis au Commissaire enquêteur et soumis à l'enquête publique est intitulé :

Révision du POS et transformation en PLU

que l'on doit désormais en toute logique considérer comme étant le dossier d'**élaboration du PLU**.

Outre divers documents graphiques, les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et le registre sur lequel le public pouvait inscrire ses observations, il se compose de deux documents à reliure spiralée contenant les pièces suivantes :

- Document n° 1
 - Extrait du Procès-verbal des délibérations du conseil municipal du 4 juillet 2017 arrêtant le projet de PLU,
 - Bilan de la concertation publique conduite de janvier 2015 à juin 2017,
 - 3 annexes présentant :
 - un extrait du Porter à Connaissance de l'Etat concernant la forêt de protection du massif de Rambouillet et sa cartographie (2 planches),
 - un extrait du Porter à la Connaissance de l'Etat concernant les massifs de plus de 100 ha et leurs lisières,
 - une note de janvier 2012 adressée par le Préfet des Yvelines aux maires des communes du Département et concernant l'application de la règle d'inconstructibilité dans ces lisières,
 - Le rapport de présentation incluant :
 - L'analyse de l'état initial du site et de l'environnement,
 - Le diagnostic socio-économique,
 - Les choix retenus pour établir le projet,
 - Les dispositions du PLU, explication et justifications des choix,
 - Les superficies,
 - L'évaluation environnementale,

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
 - Les annexes sanitaires,
 - Le rapport présentant le diagnostic des zones humides sur les parcelles à vocation d'habitat et d'activités,
- Document n° 2
 - Le projet de règlement,
- Documents graphiques
 - Un plan de zonage général # 4.2 de la partie centrale de la commune à l'échelle 1/2500,
 - Deux plans de règlement # 4.3 des extrémités Est et Ouest du territoire communal à l'échelle 1/5000.
- Demandes d'avis et avis reçus des Personne Publiques Associées (PPA)

Cette enquête s'inscrit dans le cadre des dispositions légales et réglementaires des Codes de l'Urbanisme et de l'Environnement.

Les conditions d'exécution de l'enquête publique, qui s'est déroulée du 14 décembre 2017 au 20 janvier 2018, ont été fixées par l'arrêté municipal n° CO1-U/2017 du 24 novembre 2017, visant, outre le Code de l'Urbanisme, les textes suivants :

- La loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,
- la délibération en date du 4 juillet 2017 prescrivant la révision du PLU,
- l'ordonnance en date du 8 novembre 2017 de la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles portant sur la désignation du Commissaire enquêteur,
- le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Condé sur Vesgre et ses différentes pièces,

ceci étant établi :

Le Commissaire enquêteur a constaté :

- **le déroulement régulier de l'enquête** et notamment la production du dossier d'enquête par la Municipalité de Condé sur Vesgre, sa communication aux Personnes Publiques Associées (PPA) auxquelles l'enquête a été notifiée et sa mise à la disposition du public dans les locaux de la Mairie de Condé sur Vesgre durant les heures d'ouverture de celle-ci et pendant toute la durée de l'enquête,
- **la publicité de l'avis d'enquête publique** par les soins de la Municipalité de Condé sur Vesgre dans deux journaux diffusés dans le département et localement ; les parutions ont eu lieu :
 - pour l'avis d'enquête, le 28 novembre 2017 dans l'édition des Yvelines du quotidien "Le Parisien" et le 29 novembre 2017 dans l'hebdomadaire "Toutes les Nouvelles" de Rambouillet,

- pour la réédition de l'avis d'enquête, le 21 décembre 2017 dans "Le Parisien" et le 27 décembre 2017 dans "Toutes les Nouvelles",
- **l'affichage réglementaire** de l'avis d'enquête, édité par le maître d'ouvrage et conforme aux dispositions de l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête public mentionné à l'article R 123-11 du Code de l'Environnement, sur les panneaux officiels d'affichage administratif existant sur le territoire de la commune, cet affichage ayant été certifié par le certificat d'affichage émis et signé par Madame le Maire de Condé sur Vesgre le 31 janvier 2018,
- **l'utilisation par la municipalité du site Internet de la Mairie** sur lequel le Dossier et divers documents complétant l'information du public ont été accessibles dès le premier jour de l'enquête et jusqu'à la fin de celle-ci,
- **la tenue régulière dans la mairie de Condé sur Vesgre de cinq permanences** d'une durée de trois heures, réparties tout au long de la période de l'enquête soit le matin, soit l'après-midi, pour faciliter la participation du public à cette enquête, toutes dispositions ayant été accordées au Commissaire enquêteur pour recevoir et informer le public,
- **la communication à vingt-six Personnes Publiques Associées** du dossier d'enquête publique, sept d'entre elles ayant répondu.

Le Commissaire enquêteur a consulté et examiné :

- **le dossier d'enquête** exposant les composantes du projet de PLU et constitué de deux cahiers reliés, trois documents graphiques sous forme de plans de zonage, ainsi que les demandes d'avis et les réponses des Personnes Publiques Associées,
- **le Plan d'Occupation des Sols du 9 mars 2001**, son règlement et les documents graphiques s'y rapportant,
- **les panneaux explicatifs réalisés à l'occasion de la concertation publique** de 2015 à 2017,
- **les réponses des sept Personnes Publiques Associées** ayant répondu, dont il a été tenu compte dans son rapport et ses conclusions,
- **le dossier du SDRIF de 2013**, dans ses aspects concernant plus particulièrement **les orientations réglementaires**, l'urbanisation, la protection des paysages et du patrimoine et le maintien des activités agricoles,

Le Commissaire enquêteur a répondu à l'occasion des 5 permanences aux questions émises par le public et concernant tant le projet que l'objectif et la procédure de l'enquête publique,

Le Commissaire enquêteur a reçu et analysé les observations portées sur le registre d'enquête, ainsi que les réponses faites par le maître d'ouvrage, auquel il a soumis dans un procès-verbal de synthèse les observations précitées et a également **tenu compte** des observations orales recueillies lors de certaines permanences,

Le Commissaire enquêteur a noté et souligne :

- **la participation, quantitativement élevée et de bonne qualité, de la population** pour venir s'informer ou exprimer son opinion, le sentiment général étant un intérêt des habitants centré plus sur des problèmes individuels que sur leur cadre de vie et l'avenir de leur commune, ce qui dénote peut-être une opinion satisfaisante sur ces derniers points,

- **la volonté exprimée à plusieurs reprises par le SDRIF dans les 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} cahiers de faire de la couronne périphérique Ouest de la Région un secteur où seront privilégiées les activités agricoles et nourricières**, la valorisation et la protection des espaces agricoles et naturels et dont l'urbanisation maîtrisée permettra de préserver le cadre de vie,
- **la cohérence des choix faits sur la base des orientations** fixées par la Communauté de Communes du Pays Houdanais (CCPH),
- **la demande expresse des PPA que les remarques et recommandations** qu'elles ont émises **soient prises en considération** pour l'élaboration du projet définitif de PLU,
- **la nécessité d'une mise à jour des documents graphiques annexés au PLU** afin d'appliquer le PLU sur des bases objectivement saines et admises par tous,
- **l'introduction dans le PLU d'approches innovantes telles que les Elément Paysagers et Bâti Remarquables et les STECAL**, qui peuvent apporter des solutions à la protection des paysages et à la préservation du patrimoine architectural sans nuire au développement de la commune,
- **l'expression forte que soit prise en compte** dans les plus brefs délais **la sécurisation des voies routières traversant la commune** ainsi qu'une réflexion visant à anticiper les reports de circulation générés par l'achèvement dans les quelques années qui viennent du contournement routier de Nogent le Roi,
- **l'engagement de la commune acté par la délibération du Conseil municipal** en date du 5 septembre 2017 décidant l'actualisation du réseau d'itinéraires de promenade et de randonnée, compte tenu de la protection légale qu'apporte le PDIPR ¹ au patrimoine des chemins et à la découverte des paysages,
- **la décision de créer et fixer des emplois locaux par la création d'une zone structurée d'activités**, dont il faudra rapidement préciser et formaliser les marques d'intérêt des usagers potentiels par une prospection ciblée à l'échelle de la communauté de communes et de l'ensemble du département,
- **la difficulté que rencontre une commune mal ou pas desservie en communications électroniques (radio-communications, fibre optique)**, ainsi que le réseau électrique qui laisse par endroits à désirer, **pour être " connectée " et attirer des activités tertiaires** dépendantes de l'existence et de la qualité de tels réseaux,

Le Commissaire enquêteur regrette :

- **qu'aucune des sept collectivités territoriales consultées n'ait émise d'avis, alors que des sujets comme la mobilité et le développement économique** impliquent au moins **une concertation entre elles** pour que les décisions soient cohérentes,
- **qu'aucune des trois chambres consulaires départementales consultées n'ait répondu**, alors que le développement économique des activités locales liées au commerce et à l'artisanat et des activités agricoles aurait mérité une plus grande attention de leur part,
- **que le potentiel économique des espaces boisés** couvrant plus de 50% du territoire communal ne soit pas mieux évalué et exploité, alors qu'il s'agit d'actifs dormants dont la gestion pourrait être une source de revenus non négligeable,
- **que trop peu d'observations du public comportent des propositions ou contre-propositions** réalistes que l'enquête publique a aussi pour but de susciter,

¹ - Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée pédestre des Yvelines.

- **la prise en compte insuffisante du risque potentiel d'inondation**, certes pas comparable à celui de communes de fond de vallée, mais que **la nature du sol souvent peu absorbant et l'imperméabilisation des surfaces** privées et viaires causée par une urbanisation dense peuvent aggraver par effet de ruissellement,
- **que le dossier d'enquête**, tout en apportant des changements intéressants quant au devenir de la commune (**EBR, EPR, STECAL**), **soit resté au stade de concepts seulement évoqués et peu approfondis**, alors que l'enquête publique est la dernière occasion d'information et d'expression des habitants sur un sujet qui les concerne tous à des titres divers,
- **qu'une confusion apparue dans le dossier quant à l'interprétation à donner aux orientations réglementaires et à la Carte de Destination Générale des Territoires du Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF)** ait conduit à des conclusions erronées sur les objectifs d'urbanisation de la commune,
- **que les activités agricoles n'aient pas eu dans le dossier la place qu'elles méritent**, compte tenu de leur importance potentielle dans le développement économique de la commune, et **que la forêt et la sylviculture aient été quasiment ignorées** ou perçues par leurs contraintes et non par leurs atouts,
- **que le projet de règlement du PLU**, document de référence pour les décisions d'urbanisme à venir et les possibilités de chacun dans ses propres projets, **ait été particulièrement négligé** au point de laisser passer des erreurs inacceptables pour certaines conditions d'occupation des sols,

Le Commissaire enquêteur prend acte de la position exprimée par la Municipalité dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations recueillies :

- **de maintenir la zone AU du Gros Poirier en réserve foncière sans en faire dès maintenant une OAP ou la reclasser en zone agricole** comme certaines PPA proposaient de le faire,
- **de ne pas augmenter la zone tampon séparant la zone AUJ de la zone UH** la jouxtant sur sa lisière Est,
- **de prendre en compte rapidement avec le Département la sécurisation de la RD 983** dans sa traversée du territoire communal,
- **de considérer la réglementation des pratiques agricoles** comme ne relevant pas du domaine du Code de l'Urbanisme,
- **de réexaminer avec le conseil municipal certains points du projet de règlement du PLU**,
- **de s'en tenir à une production moyenne de 5 logements par an** jusqu'en 2030, jugée suffisante pour satisfaire l'objectif démographique sans pression foncière excessive sur les espaces agricoles,
- **de revoir en commission d'urbanisme à la demande de la CDPENAF divers points de règlement** des zones UL et N1 à N4,
- **de modifier la numérotation des articles du règlement** en raison de l'actuelle confusion avec les numéros de certaine zones,
- **de compléter la liste des emplacements réservés et d'ajouter les caractéristiques** de ces derniers,
- **de procéder à l'identification et la description des Eléments Bâtis et Paysagers Remarquables**,

- **d'apporter des précisions sur l'objectif des STECAL** et leurs principales caractéristiques,
- **d'expliquer la raison du classement en Eléments Paysagers Remarquables** de tous les espaces boisés non classés en EBC,
- **quant à l'utilité de résoudre le problème de mauvaise qualité des liaisons radioélectriques,**
- **quant à la justification de l'extension de la zone UL du Hallier,**
- **de supprimer du règlement toute possibilité d'implantation d'ICPE** à l'intérieur des zones urbaines de la commune et de limiter au maximum leurs possibles nuisances dans les autres zones,
- **de relever de 10 à 20% le taux de superficie non imperméabilisée de la zone UA,**
- **d'exposer les spécificités** topographiques, géologiques et hydrauliques de la zone UH1,
- **de travailler sur le dossier de la future zone d'activités AUJ** pour en permettre la mise en service dès que possible,

Le Commissaire enquêteur a effectivement considéré :

- **le bon déroulement de l'enquête** et l'expression généralement mesurée d'opinions que le maître d'ouvrage a pu examiner en étudiant le procès-verbal de synthèse,
- **le respect des orientations du Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF)**, que les décisions en matière d'urbanisme de la commune doivent prendre en considération par un ajustement de certains choix d'urbanisation,
- **l'introduction dans le PLU de diverses innovations – EBR, EPR, STECAL –** destinées à sauvegarder le patrimoine bâti et paysager de la commune,
- **que le maître d'ouvrage a répondu** à la plupart des observations du procès-verbal, mais pas à toutes, ces réponses étant néanmoins estimées souvent trop succinctes et ayant nécessité des compléments ou des explications de la part du Commissaire enquêteur,

En conséquence de ce qui précède et compte tenu du fait :

- I. que la refonte générale et la rédaction définitive des articles ainsi modifiés du règlement devra être précédée d'une large information du public,
- II. que l'analyse détaillée du dossier a mis en évidence dans celui-ci des omissions relativement importantes et une erreur d'interprétation des orientations réglementaires du SDRIF en matière d'urbanisation,
- III. que vingt-six Personnes Publiques Associées ont été consultées et invitées à donner leur avis, le fait que seulement sept d'entre elles ont répondu dans le délai de trois mois n'invalidant en rien la procédure,
- IV. qu'aucune des collectivités territoriales et des chambres consulaires départementales consultées n'ait répondu et donc exprimé un avis circonstancié,
- V. que les choix faits pour la préservation des espaces agricoles et naturels et la maîtrise de l'urbanisation sont approuvés par le Conseil Régional d'Ile de France et le Département des Yvelines, moyennant quelques recommandations à prendre en compte,

VI. qu'il n'y a pas d'obstacle à la prise en compte des réserves et recommandations qui suivent,

Ceci exposé, le dossier soumis à l'enquête ayant été étudié, les lieux visités avant et pendant l'enquête, l'information concernant celle-ci étant satisfaisante et les avis extérieurs recueillis,

après examen et analyse des observations exprimées oralement ou écrites sur le registre par le public, des avis reçus de Personnes Publiques Associées et des réponses du maître d'ouvrage émises après examen du procès-verbal de synthèse des observations recueillies que le Commissaire enquêteur lui avait adressé,

le Commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de PLU de la commune de Condé sur Vesgre.

Cet avis est assorti des réserves et recommandations suivantes :

1. Réserves

► **Réserve n°1** : la Municipalité s'engage à entamer avec le Département dans un délai maximal de deux mois après la remise du rapport d'enquête un examen de la sécurisation de la route départementale RD 983 sur le territoire de la commune et plus particulièrement dans la traversée du hameau du Breuil, cet examen aboutissant à un programme d'aménagement et de contrôle fixe de la vitesse et à un calendrier dont il sera rendu compte régulièrement au Conseil Municipal.

Parallèlement à cette action urgente, une étude sera engagée avec le Département sur les conséquences à attendre de la mise en service dans les prochaines années de la totalité du contournement routier de Nogent le Roi en raison de l'accroissement prévisible du trafic de transit des poids lourds en direction de la RN 12 .

► **Réserve n°2** : la présentation des Emplacements Réservés ER, insuffisante dans le dossier d'enquête, devra être complétée pour tenir compte du fait que tout ER crée une servitude d'intérêt général opposable au propriétaire, celui-ci bénéficiant en contrepartie d'un droit de délaissement ; ceci suppose que le propriétaire concerné soit parfaitement renseigné sur la localisation, la nature et les caractéristiques de l'ER, qu'il ne suffit pas de mentionner sur les documents graphiques annexés au PLU.

► **Réserve n°3** : pour que les propriétaires concernés soient informés de leurs droits et devoirs, la présentation des Eléments Bâti Remarquables EBR, également insuffisante dans le dossier d'enquête, devra être complétée par des fiches de localisation et de description dont des modèles sont présentés à titre d'exemple dans l'annexe n°9 du rapport d'enquête ; les conditions particulières concernant leur bien devront être précisées dans le règlement du PLU.

Les Eléments Paysagers Remarquables EPR devront être traités de façon similaire à un moindre degré de détail.

► **Réserve n°4** : compte tenu du fait que les objectifs d'urbanisation retenus dans le rapport de présentation ne correspondent pas à ce que le SDRIF est en droit d'exiger d'une commune située dans un secteur d'urbanisation conditionnelle de l'entité géographique " Bourgs, villages et hameaux ", le rapport de présentation définitif devra tenir compte de cette nouvelle donne et présenter ces objectifs comme la limite supérieure de ce que la commune est tenue de réaliser.

► **Réserve n°5** : le règlement du PLU devra être revu de manière approfondie et être rédigé de façon claire et précise pour réduire au maximum les divergences d'interprétation de son contenu.

2. Recommandations

- **Recommandation n°1** : la Municipalité s'engage à examiner avec attention les remarques exprimées par les Personnes Publiques Associées et à en tenir compte dans la mesure où le projet de PLU ne les intégrerait pas dans sa rédaction actuelle,
 - **Recommandation n°2** : consciente de l'importance que revêtent pour son développement économique les activités agricoles et horticoles, la sylviculture et la gestion des espaces boisés, ainsi que les activités de loisirs, touristiques et de plein air, la Municipalité recherchera les soutiens régionaux, départementaux et locaux et ceux de l'ONF et de la SAFER d'Ile de France lui permettant d'associer la ruralité au développement de la commune,
 - **Recommandation n°3** : le développement local d'activités tertiaires, objectif qui justifie la création d'une zone d'activités sur le territoire communal, reste conditionné par l'existence de liaisons radioélectriques et électroniques opérationnellement fiables ; ce sujet devra être soumis au Département pour qu'une aide appropriée soit accordée,
 - **Recommandation n°4** : dans un souci d'équité avec le domaine du Rouvray quant au traitement de demandes d'aménagement qui seraient présentées dans un délai à préciser pour les propriétés du Faité situées dans les mêmes conditions foncières de zonage, ces demandes seront examinées à raison d'une seule fois en accordant des dérogations comparables et non forcément identiques à celles accordées pour le domaine du Rouvray, tout en tenant compte des spécificités de chaque unité foncière et notamment de l'éloignement des éventuelles extensions et annexes par rapport au massif forestier.
- Cette mesure applicable au cas par cas ne constitue pas une remise en cause du règlement de la zone N, que la Municipalité est libre d'adopter.

Le Commissaire enquêteur considère que l'avis rendu

avec les cinq réserves et les quatre recommandations explicitées ci-dessus est tel que

le projet de Plan Local d'Urbanisme

de la commune de Condé sur Vesgre ainsi que son règlement

répondent à la fois à l'objet de l'enquête publique et aux enjeux de la commune

et ne contreviennent, ni à l'intérêt public, ni aux intérêts particuliers.

Fait à Neauphle le Château, le 17 mars 2018

le Commissaire enquêteur

Pièces transmises en clôture de la procédure d'enquête publique

Référence n° E 17000154 / 78

I. sont transmis le **20 mars 2018**, au Tribunal Administratif de Versailles , les trois documents réunis en un seul volume dans les deux exemplaires originaux thermoreliés remis au Tribunal Administratif de Versailles et indiqués ci-après :

- **le rapport d'enquête** du Commissaire enquêteur 32 pages
- **les annexes du rapport d'enquête au nombre de 9** 162 pages recto-verso
- **les conclusions et avis motivé du Commissaire enquêteur** 10 pages

ainsi que :

- **une clé USB contenant** sous forme numérique **les trois documents qui précèdent**,

II. sont remis le **20 mars 2018**, à Madame le Maire de Condé sur Vesgre, les trois documents réunis en un seul volume dans les quatre exemplaires originaux thermoreliés remis à l'autorité organisatrice de l'enquête et indiqués ci-après :

- **le rapport d'enquête** du Commissaire enquêteur 32 pages
- **les annexes du rapport d'enquête au nombre de 9** 162 pages recto-verso
- **les conclusions et avis motivé du Commissaire enquêteur** 10 pages

ainsi que :

- **une clé USB contenant** sous forme numérique **les trois documents qui précèdent**,
- **les deux registres d'enquête publique ***, ouverts à la mairie de Condé sur Vesgre et tenus à la disposition du public pendant toute la durée de celle-ci.

* : remis le 1^{er} février 2018 à l'occasion de la remise du procès-verbal de synthèse des observations recueillies