

ARRIVÉE
14 JUIN 2017
SOUS-PRÉFECTURE D'ÉTAMPES

**ENQUETE PUBLIQUE
POUR LA PREMIERE DECLARATION DE PROJET
VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL
D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE SACLAS**



ENQUETE PUBLIQUE
POUR LA PREMIERE DECLARATION DE PROJET
VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE SACLAS

COMPOSITION DU DOSSIER

PARTIE A : organisation et déroulement de l'enquête publique	2
PARTIE B : pièces constitutives du dossier d'enquête publique	3
PARTIE C : synthèse du dossier d'enquête publique	4
PARTIE D : avis des Personnes Publiques Associées	7
PARTIE E : mes remarques sur le dossier d'enquête publique	9
Conclusion et avis du Commissaire enquêteur	10

Le commissaire enquêteur,

Vu la Loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (S.R.U),

Vu le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et relatif aux documents d'urbanisme,

Vu le décret n° 2011-2018 du 29 septembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-19, R153-8,

Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants,

Vu l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R123-11 du code de l'environnement,

Vu la délibération en date du 04 avril 2016 du Conseil municipal approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 17 novembre 2016 décidant de mettre en œuvre une déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du 28 février 2017 portant examen conjoint et lancement de l'enquête publique pour la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

L'organisation administrative de l'enquête publique

Décision en date du 27 février 2017 du TA de Versailles désignant M. Jean-Claude DOUILLARD en qualité de commissaire enquêteur pour la présente enquête publique.

Arrêté n° 27/17 du 5 avril 2017 signé du maire de Saclas prescrivant l'enquête publique. L'enquête publique s'est déroulée du 29 avril au 29 mai 2017.

Les permanences du commissaire enquêteur se sont déroulées en mairie de Saclas :

- Le samedi 29 avril 2017 de 9 heures à 12 heures
- Le samedi 13 mai 2017 de 9 heures à 12 heures
- Le jeudi 18 mai 2017 de 9 heures à 12 heures
- Le lundi 29 mai 2017 de 14 heures à 17 heures

Avant le début de l'enquête publique le mardi 8 avril, j'ai, avec Monsieur le maire effectué la visite du site concerné par le dossier d'enquête relatif à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

Concernant l'information sur la tenue et l'organisation de l'enquête publique, la mairie de Saclas a diffusé l'information sur le site internet de la commune, dans le journal municipal et par un affichage sur les panneaux administratifs de la commune avant le début de l'enquête publique.

La publicité légale 1^{ère} et 2^{ème} insertion dans deux journaux locaux :

- le Parisien du 13 avril et 2 mai 2017
- le Républicain du 13 avril et du 4 Mai 2017

L'enquête publique s'est constamment déroulée dans un bon climat, propice aux échanges sur les différents éléments du dossier.

Le personnel des services de la commune est resté constamment disponible pendant le déroulement de l'enquête publique.

PIECES CONSTITUTIVES DU DOSSIER MIS A ENQUETE PUBLIQUE

Un premier dossier comportant :

- La délibération du conseil municipal
- L'arrêté prescrivant l'enquête publique
- L'avis d'enquête publique
- Les avis reçus des personnes publiques associées
- Le procès verbal de l'examen conjoint

Le deuxième dossier comprenant

- La notice de présentation de l'opération
- Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme
- L'évaluation environnementale extrait du rapport de présentation du PLU
- L'avis de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers)
- L'avis de la MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale)
- Les réponses du Maire aux remarques de la MRAE
- * Les annonces légales des journaux (le Républicain et le Parisien)
- * Le registre d'enquête publique

PARTIE C : LA SYNTHÈSE DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

1 – LE DIAGNOSTIC

Le 4 avril 2016 la commune de Saclas a approuvé son plan local d'urbanisme. La commune souhaite adopter la 1^{re} déclaration de projet pour intégrer au plan local d'urbanisme la faisabilité d'une opération de logements locatifs réalisés par un prêt aidé de l'État.

Les terrains concernés par le projet sont situés au cœur de la commune, à deux pas de la mairie, de la poste, des commerces (boulangerie, épicerie, boucherie...), des écoles et des équipements sportifs.

2 – Diagnostic

Située aux marches de la région Île-de-France, Saclas est une commune dynamique qui jouit à la fois d'un paysage remarquable, d'une biodiversité notable et d'un site géographique très caractéristique

Depuis le recensement de 1968, la commune connaît une augmentation régulière et relativement mesurée du nombre d'habitants.

Evolution de la population	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Population	1105	1201	1253	1496	1664	1797	1790
Taille des ménages	3.29	3.25	2.96	2.81	2.7	2.5	2.4

C'est le solde naturel (différence entre naissances et décès) qui permet de limiter les pertes d'habitants dues principalement au desserrement des ménages. L'apport de la population nouvelle est indispensable si l'on ne veut pas voir Saclas s'éteindre doucement.

La taille des ménages diminue sensiblement ce qui est un signe évident du vieillissement de la population. Cet indicateur montre lui aussi la nécessité de pallier cet état de fait et de rajeunir la population.

3 - EXPOSE DES CHOIX RETENUS

La commune de Saclas s'est engagée vis-à-vis des services de l'État à rendre possible, par une correction de son plan local d'urbanisme une opération de construction de logements locatifs au cœur du bourg, sur des terrains libérés par l'actuel centre technique municipal et un emplacement réservé légèrement agrandi.

Le projet d'aménagement et de développement durable est compatible avec le projet, il ne porte pas atteinte au PADD.

3-1 Les orientations du PADD

Les orientations générales des politiques d'aménagement d'équipement et d'urbanisme

- Le PLU permet la construction d'environ 100 à 120 logements sur la dizaine d'années,
- Le PLU permet le logement pour tous : personnes âgées, familles monoparentales, jeunes en décohabitation, foyers à revenus modestes,

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- Le PLU retient les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain,
- Le PLU prévoit des densités de logements qui évitent le gaspillage en valorisant l'actuel centre technique municipal
- Le PLU ne prévoit pas de consommation d'espace agricole ou naturel par l'urbanisation :
- le PLU ne crée pas de zone à urbaniser et diminue la superficie des zones urbaines à urbaniser d'une trentaine d'hectares,



4 – LES RAISONS QUI ONT CONDUIT A CHOISIR LE SITE RETENU

Le choix de l'implantation du projet de construction de quarante-cinq logements sociaux est la résultante d'un certain nombre de faits objectifs à la fois fonciers et urbains :

Les raisons retenues pour le choix du site :

- facile à acquérir dans un temps relativement court de façon à disposer d'un foncier,
- respectueux de l'environnement naturel ce qui excluait toute zone humide fonctionnelle, tout boisement, et qui imposait de trouver un site suffisamment éloigné des secteurs patrimoniaux tels que natura 2000 et ZNIEFF de type 1,

- respectueux de l'activité agricole ce qui excluait tout acquisition de terres aujourd'hui cultivées y compris pour la cressiculture,
- situé le plus possible au cœur du bourg pour profiter des services –école par exemple– et des commerces sans oublier les transports en commun ; - situé en dehors des lisières issues de la protection des massifs boisés de 100 hectares et plus (Sdrif 2030) ;
- -accès aisé autant à pied qu'en voiture et aux personnes à mobilité réduite (éviter les coteaux pentus) ;
- ne comportant pas de zone non aedificandi le long de la Juine instituée par le PLU.

4 – Évaluation des incidences de la déclaration de projet sur l'environnement et exposé de la manière dont elle prend en compte sa préservation et de sa mise en valeur

Cette déclaration de projet n'affecte en rien l'activité agricole dans la mesure où aucune parcelle exploitée par l'agriculture n'est repérée à proximité du site ;

Impact sur les richesses archéologiques, le futur aménageur devra transmettre un dossier au préfet afin que ce dernier examine si le projet sera susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

La commune recèle des terrains classés natura 2000, les pelouses calcaires de la haute vallée de la Juine. On voit par cette description des constructions dans la vallée ne peut avoir d'impact sur le site natura 2000 situé à quelques 500 m au-delà et nettement plus élevé en altimétrie, totalement déconnecté du projet.

Le site choisi pour réaliser les logements locatifs intègre des espaces à vocation initialement naturelle de loisirs. Ce choix permet de ne pas obérer la trame verte et bleue locale et par extension le corridor de sous-trame herbacée identifiée par le schéma régional de cohérence écologique d'Île-de-France.

Le site s'inscrit entièrement, comme à peu près tout le centre bourg de Saclas, dans une enveloppe d'alerte de zone humide. De ce point de vue, la déclaration de projet n'affecte pas l'ensemble des zones humides de la commune. De plus il reste suffisamment éloigné de la Juine qui coule à quelques 50 m au nord.

Paysage et patrimoine. Le projet est situé dans le périmètre de protection au titre des monuments historiques de l'église de Saint-Germain d'Auxerre ; de plus, le territoire communal est concerné par le site inscrit de la haute vallée de la Juine.

Conclusion issue de la notice de présentation

Il s'avère que la déclaration de projet nécessite une mise en compatibilité du document d'urbanisme car son intérêt collectif est indéniable : il s'agit de permettre à la commune d'atteindre ses objectifs en matière de logements locatifs réalisés par un prêt aidé de l'État et d'insérer au cœur du bourg des logements dont les habitants profiteront des services : école, équipements sportifs, transports en commun, commerces de bouche, proximité d'Étampes et de la RN 20 notamment. De plus, la 1^{re} déclaration de projet ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan local d'urbanisme et ne comporte pas de risque de nuisance.

PARTIE D : L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Réunion le 4 avril 2017 des personnes publiques associées se sont réunies en mairie de Saclas pour un examen conjoint du projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.

Avis de la DDT, elle a suivi toute la genèse du projet et donne un accord sans réserve, notamment sur le nouveau zonage...

Avis de la sous-préfecture : le projet est important et doit être accepté pour atteindre les objectifs en logements locatifs...

Avis de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine : refuse le projet de construction en raison : du périmètre de protection au titre des monuments historiques relatif à l'église Saint-Germain-d'Auxerre et pour le site inscrit de la vallée de la Juine.

Lors de cette réunion le bailleur social précise qu'une étude de capacité est en cours et que les équipes d'architectes ont toute liberté pour l'organisation de l'épannelage des futures constructions...

Avis de la chambre des métiers : ce service indique sa satisfaction de voir un bourg rural se développer et offrir de l'activité économique...il estime que ces logements locatifs en centre bourg ne peut que concourir à renforcer la vie communale...en évitant le vieillissement de la population et en offrant plus de possibilités de se loger à des jeunes ou des personnes âgées...

Avis de Saint-Cyr-la-Rivière : le projet de construction n'aura que peu d'impact visuel alors que le gain en fonctionnement et en économie d'espace sera important...

Avis du centre régional de la propriété forestière (Crpf). Constate qu'il n'y a pas d'espace boisé classé sur le terrain, objet de la déclaration de projet.

Avis de la DRAC le site de construction concerne un secteur archéologique sensible ...un dossier devra être transmis au préfet pour examen du projet.

A l'issue de la réunion, le dossier sera complété à la marge en notant que le remblai du fond de la parcelle du centre technique municipal sera arasé. Le projet final restant à établir.

Avis MRAe. Ce service rappelle que son avis ne porte pas l'opportunité du projet, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée dans le dossier. La MRAe énonce plusieurs recommandations, notamment sur la vallée de la Juine, les risques d'inondation, les incidences sur le milieu naturel.

L'avis CDPENAF, souligne l'effort de la commune pour réaliser un projet de logements sociaux au sein du bourg. Elle observe que le projet se situe sur du foncier maîtrisé par la puissance publique.

Le Commissaire enquêteur au vu de l'ensemble des remarques des PPA, constate que le projet est bien accepté et qu'il répondra aux besoins de la commune en matière de création de logements, notamment pour les jeunes.

Seul, l'**Avis de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine** refuse le projet au motif que celui-ci s'inscrit dans le périmètre de protection au titre des monuments historiques avec le site de l'église Saint-Germain-d'Auxerre et pour le site inscrit de la vallée de la Juine.

Sur ce point le commissaire enquêteur donne son avis dans la conclusion du rapport.

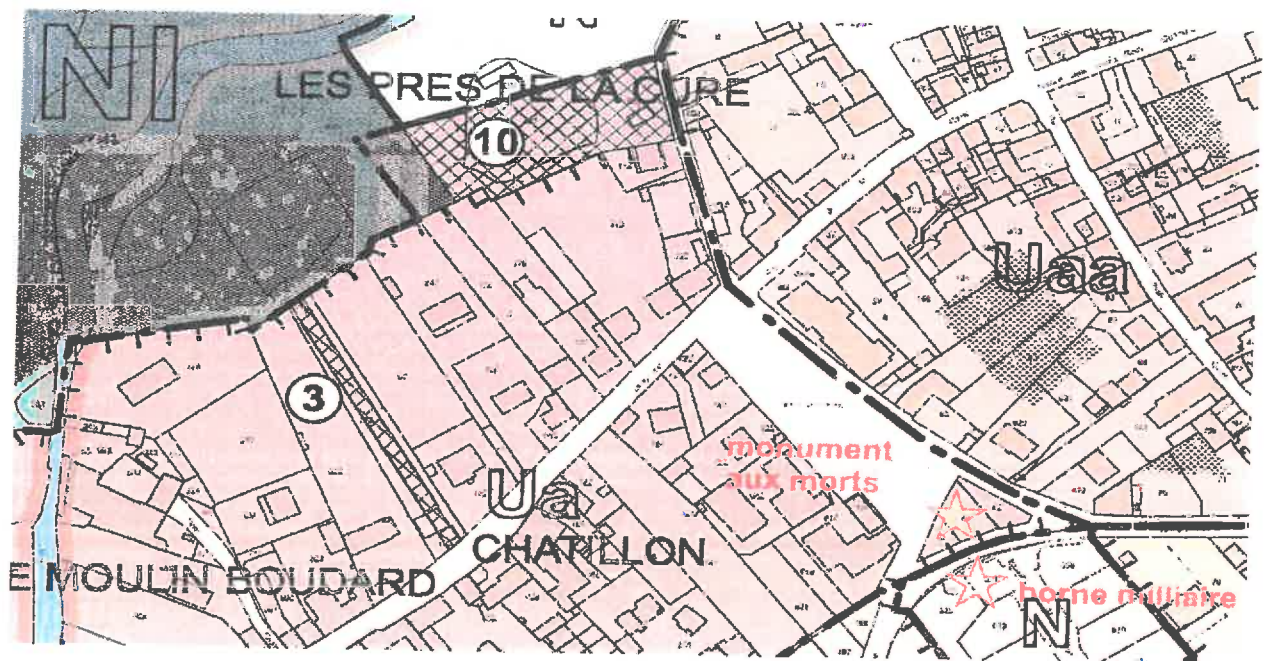
PARTIE E : MON AVIS SUR LE DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Pour répondre aux besoins de logements, notamment de logements sociaux, la commune a souhaité intégrer au PLU la faisabilité d'une opération de logements locatifs réalisés par un prêt aidé de l'Etat. Ce projet situé au cœur du bourg rural et proche des services répond aux obligations légales et aux besoins de la population.

Le site choisi pour cette opération est situé sur l'emplacement actuel des services techniques de la commune, il est inclus dans le périmètre de protection de l'église. Le projet nécessite une correction de la zone Ua du PLU, pour réaliser le projet l'emplacement réservé n° 10 de 490 m² sera intégré à la zone Ua.

Dans l'ensemble le projet n'a pas d'impact sur l'environnement, il devra se conformer aux prescriptions du règlement qui traduisent les exigences du PADD. Le projet devra respecter les formes urbaines existantes, à savoir celle d'un bourg rural. Cette forme urbaine rurale permet toutefois l'architecture contemporaine. Les constructions nouvelles devront s'insérer avec cohérence et sobriété dans cette ruralité.

Compte tenu des besoins de la commune, des orientations de l'Etat en matière de politique de logements, les autorités compétences pourront faire avec discernements les choix nécessaires pour la collectivité, à savoir la réalisation d'un projet de logements cohérent avec le périmètre de protection de l'église.



CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
POUR LA PREMIERE DECLARATION DE PROJET
VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE SACLAS

L'enquête publique est relative à la première déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Saclas.

L'organisation administrative de l'enquête publique

Par décision en date du 27 février 2017 du TA de Versailles j'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur pour la présente enquête publique.

L'enquête publique a été organisée selon l'arrêté n° 27/17 du 5 avril 2017 signé du maire de Saclas. L'enquête s'est déroulée du 29 avril au 29 mai 2017

J'ai effectué 4 permanences en mairie de Saclas, l'enquête a peu motivé le public, 2 personnes ont fait des observations pendant le déroulement de mes permanences.

Avant le début de l'enquête publique le mardi 8 avril, avec Monsieur le maire j'ai effectué la visite du site concerné par le dossier d'enquête relatif à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

La publicité légale 1ère et 2^{ème} insertion dans deux journaux locaux :

- le Parisien du 13 avril et du 2 mai 2017
- le Républicain du 13 avril et du 4 Mai 2017

Concernant l'information sur la tenue et l'organisation de l'enquête publique, la mairic de Saclas à diffusé l'information sur le site internet de la commune, dans le journal municipal et par un affichage sur les panneaux administratifs de la commune avant le début de l'enquête publique. La publicité légale 1ère et 2^{ème} insertion dans deux journaux locaux a été effectuée régulièrement.

Les permanences du commissaire enquêteur se sont déroulées en mairie de Saclas :

- Le samedi 29 avril 2017 de 9 heures à 12 heures
- Le samedi 13 mai 2017 de 9 heures à 12 heures
- Le jeudi 18 mai 2017 de 9 heures à 12 heures
- Le lundi 29 mai 2017 de 14 heures à 17 heures

Au cours des permanences, 2 personnes sont venues s'informer sur le contenu du dossier décrivant le projet de construction de logements nécessitant la mise en compatibilité du PLU de la commune. Ces personnes étaient concernées par une partie du foncier compris dans la future opération de construction.

La possibilité de recevoir des remarques via le site Internet de la commune n'a pas été utilisée.

L'enquête publique s'est constamment déroulée dans un bon climat, propice aux échanges sur les différents éléments du dossier.

Le personnel des services de la commune est resté constamment disponible pendant le déroulement de l'enquête publique.

Après examen du déroulement de l'enquête et la mise à disposition du dossier pour le public, la rencontre avec le Maire et les services de la commune :

Je motive mon avis en prenant en compte les points suivants :

- La déclaration de projet est compatible avec le PADD de la commune, il ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU. Seule la zone Ua du PLU est étendue pour permettre l'inscription du projet, aucun article du règlement n'est modifié,
- les remarques des services de la MRAe ont reçu des éléments de réponses par un complément d'information et de description inséré dans le dossier d'enquête publique,
- la possibilité de construire dans la commune environ de 100 à 120 logements sur une dizaine d'années, n'affecte aucun espace agricole,
- l'implantation du projet au cœur du bourg rural, avec des services publics situés en proximité, favorable à la vie quotidienne des futurs habitants,
- l'amélioration de l'image du bourg rural avec le déplacement sur un autre site du chantier des services techniques de la commune,
- le projet n'a pas d'impact sur le site Natura 2000, il n'affecte pas les zones humides de la commune, le projet n'est pas susceptible d'être soumis aux risques d'inondation,
- Le projet n'a pas d'incidence sur les corridors écologiques ni sur les réservoirs de biodiversité, ni sur la trame verte et bleue locale,
- Le projet est inclus dans le périmètre de protection au titre des monuments historiques de l'église, c'est l'assurance que le projet fera l'objet d'une bonne insertion paysagère et architecturale,
- L'avis favorable majoritaire des Personnes Publiques Associées, l'absence de remarque de la part du public sur le projet de construction de logements dans la commune.

Mon avis concernant les remarques de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine

Ce service a répondu par courrier le 16 mars dernier, il précise qu'un avis défavorable sera donné en raison du périmètre de protection au titre de la protection des monuments historiques de l'église Saint-Germain-d'Auxerre et le site inscrit de la vallée de la Juine.

Cet avis est un handicap pour la réalisation du projet. Afin de me rendre compte du périmètre en question, je me suis transporté sur la place de l'église. De ce point de vue, il apparaît que l'église est totalement entourée de constructions, dont l'une est pratiquement à la hauteur du clocher qui est lui-même relativement bas. Cet état de fait masque la visibilité au-delà de ce périmètre restreint.

Un second point de vue est apporté depuis le site de l'actuel emplacement des services techniques de la commune. Sur cet emplacement se situe le projet de la construction des logements sociaux, on remarque que cet espace est bordé de divers bâtiments, dont un hangar de bonne hauteur, ce qui ne permet pas de dégager une vue sur l'église. Le périmètre des services techniques supporte tout ce qui habituellement est présent pour ce type d'activités : véhicules de chantiers, matériaux, sables, pneus usagers, reliques diverses et usagées...

Pour vérifier l'ensemble du périmètre il conviendrait d'examiner le site d'un point haut, un drone par exemple. Un examen du site via « Google EARTH » n'est pas explicite.

En tout état de cause, la réalisation du projet de construction sera une amélioration très sensible pour l'image de ce quartier du bourg rural, notamment dans le cadre d'un espace aux abords d'un monument historique.

Naturellement, comme il est souligné dans les remarques des PPA y compris de la DDT, ce projet est le bienvenu dans la mesure où il apporte une offre de logements dans la commune de Saclas, celle-ci étant déficitaire en logements sociaux. Plus largement, le déficit de ce type de logement est aussi constaté en Essonne et en Ile-de France. L'emplacement de ce projet étant particulièrement bien placé au centre du bourg rural avec les services publics et commerciaux proposés dans la commune.

Aussi compte tenu du très faible impact visuel du projet et de l'apport social très important du projet, je propose que des solutions soit apportées, notamment du point de vue insertion et architectural en vue de la réalisation du projet de construction de logements sur la commune de Saclas.

Recommandations :

- Le projet devra éviter au mieux l'imperméabilisation des sols,
- Le projet devra respecter la forme urbaine, à savoir celle d'un bourg rural,
- Le site de construction concerne un secteur archéologiquement sensible. Conformément à la demande de la DRAC, les travaux seront susceptibles d'être soumis à des mesures archéologiques préventives.

Après le déroulement de l'enquête publique, l'examen du dossier exposant le projet de construction de logements locatifs, je prends en considération les points décrits dans le rapport ci-dessus et je formule UN AVIS FAVORABLE à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Saclas.

Fait à Bondoufle le 10 juin 2017

Le Commissaire Enquêteur

Jean-Claude DOUILLARD

