

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DES : YVELINES

COMMUNE DE : SAULX-MARCHAIS

ENQUÊTE PUBLIQUE
PRÉALABLE À L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
DE LA COMMUNE DE SAULX-MARCHAIS

RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

1. Objet de l'Enquête

L'élaboration du Plan d'occupation des sols (POS) de Saulx-Marchais a été approuvé de 13 avril 1982. Il a l'objet d'une première modification approuvée le 8 janvier 1980, d'une révision approuvée le 12 mai 1995, puis de deux modifications, approuvées les 24 octobre 1997 et 29 mai 1998.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 17 octobre 2008, la commune de Saulx-Marchais a prescrit la révision du Plan d'occupation des sols (POS) et sa transformation en Plan local d'urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux articles L.1123-1 et suivants, R.123-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Le projet de PLU a été arrêté par délibération du Conseil municipal en date du 30 juin 2011.

En application de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement, par arrêté du 21 novembre 2011, Monsieur Denis Gardera, Maire de Saulx-Marchais, a soumis le dossier de l'élaboration du PLU à Enquête Publique.

Elle a été prescrite du samedi 17 décembre 2011 au vendredi 3 février 2012 par ce même arrêté et s'est déroulée à la Maire de Saulx-Marchais, siège déclaré de l'enquête.

2. Organisation et déroulement de l'Enquête

Accédant à la demande formulée par Monsieur le Maire de Saulx-Marchais, par ordonnance n°E11000140/78 du 4 novembre 2011, Monsieur le Président du Tribunal administratif de Versailles m'a désigné comme Commissaire-enquêteur pour conduire la dite enquête publique.

2.1. Modalités préparatoires

Le 18 novembre, je rencontrai Monsieur le Maire et trois de ses adjoints, Dominique Laurent (1^{er} adjoint), Anne Boissard (3^e adjoint) et Robert Cardinaud (4^e adjoint, en charge de l'urbanisme). Ils m'ont exposé le projet de PLU ainsi que le contexte dans lequel s'est déroulé son élaboration. Un exemplaire numérique du dossier d'enquête m'a été remis et nous avons arrêté les dates d'enquête ainsi que les jours et heures auxquels je me tiendrai à la disposition du public.

Ce même jour je parcourais la commune pour reconnaître les lieux.

J'ai pris connaissance du dossier et ai fait part à Monsieur le Maire de quelques imperfections dans la notice de présentation et notamment une portant sur la date envisagée pour le développement d'un secteur à urbaniser «envisagé à long terme (après 2015)». 2015 représentant le très court terme, Monsieur le Maire m'a confirmé qu'il y avait bien là une coquille sur la date qu'il convenait de corriger et lire 2025.

2.2. Publicité

L'Administration municipale s'est chargée :

- De la publication de l'Avis d'Enquête dans la Presse,
- De sa mise en place et du maintien de l'Avis d'Enquête sur les panneaux d'affichage de la commune,
- De l'information sur le site internet de la commune.

2.2.1. Publication dans la presse

La Municipalité de Saulx-Marchais s'est chargée de la publication de l'Avis d'enquêtes dans la Presse :

- Toutes les Nouvelles (édition de Versailles) : numéros des 30 novembre et 21 décembre 2011,
- Le Parisien : numéros des 30 novembre et 21 décembre 2011.

Deux journaux largement diffusés localement.

Les publications de l'Avis d'Enquêtes, quinze jours au moins avant le début de celle-ci et dans les huit premiers jours de son déroulement, ont donc bien été effectuées.

2.2.2. Affichage

L'Administration municipale s'est chargée de sa mise en place d'un Avis au public sur les panneaux d'affichage de la Commune.

Je n'ai pas pu contrôler si les Avis d'enquêtes étaient présents en permanence sur les panneaux d'informations implantés sur le territoire de la Commune. Toutefois, à chacune de mes visites j'ai pu constater que l'Avis d'enquête publique était présent sur le panneau d'informations de la Mairie.

J'ai été destinataire d'un exemplaire de l'Avis et Monsieur le Maire de Saulx-marchais a certifié l'affichage.

On peut considérer que l'affichage de l'Avis d'Enquête a bien été réalisé.

2.3. Information du Commissaire-enquêteur et du Public

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public comporte :

1. Pièces administratives :
 - Délibération du Conseil municipal du 17-10-2008 prescrivant la révision du POS devenant PLU /2 pages/ ;
 - Demande de parution dans Le Parisien de cette prescription, en date du 19-11-2008 /2 pages/ ;
 - Certificat d'affichage de cette prescription, en date du 20-12-2008 /1 page/ ;
 - Compte-rendu sommaire de la réunion du Conseil municipal du 26-01-2010, approuvant les orientations du Projet de développement et de développement durable (PADD) /3 pages/ ;
 - Compte-rendu de la réunion du 23-02-2010 des Personnes publiques associées (PPA) /6 pages/ ;
 - Compte-rendu de la réunion du 08-07-2010 des PPA /6 pages/ ;
 - Délibération du Conseil municipal n°2011-27 séance du 30-06-2011 tirant le bilan de concertation /7 pages/ :
 - Première édition transmise en préfecture le 04-07-2012,
 - Seconde édition annulant et remplaçant la première, transmise en préfecture le 12-08-2012, de la synthèse du bilan de concertation sur le PLU ;
 - Délibération du Conseil municipal n°2011-28 séance du 30-06-2011 arrêtant le PLU /4 pages/ :
 - Première édition transmise en préfecture le 04-07-2012,
 - Seconde édition annulant et remplaçant la première, transmise en préfecture le 12-08-2012.
2. Rapport de présentation /160 pages/ :
 - Diagnostic ;
 - État initial de l'environnement ;
 - Justification des choix retenus dans le PADD ;
 - Évaluation des incidences du plan et mesures compensatoires.
3. Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) /17 pages/.
4. Règlement du PLU /85 pages/.
5. Documents graphiques /2 plans/ :
 - 5.1. Plan général ;
 - 5.2. Plan des zones urbaines.
6. Servitudes :
 - Pièces écrites /78 pages/ ;
 - Plan des servitudes /1 plan/.
7. Annexes sanitaires :
 - Pièces écrites (Alimentation en eau potable ; Eaux usées ; Eaux pluviales ; Assainissement autonome ; Déchets) /7 pages/ ;
 - Documents du SIARNC (Syndicat intercommunal d'assainissement de la région de Neauphle le Château) :
 - Plan de zonage d'assainissement collectif / non-collectif /1 page/,
 - Plan de zonage pluvial /1 page/,
 - Mémoire justificatif du zonage de l'assainissement des communes /4+57 pages/,
 - Règlement du zonage de l'assainissement des communes /5 pages/,
 - Plan des réseaux EP et EU /1 plan/.
8. Annexes diverses :
 - Porter à la connaissance de l'État /1+15 et 1+17 pages/ ;
 - Zones de bruit /11 et 5 pages/ ;
 - Schéma directeur des structures agricoles /4 pages/ ;
 - Les sites Archéologiques /2 pages/ ;
 - Autres informations :
 - Schéma départemental de randonnée équestre /8 pages/,

- Les constructions sur terrain argileux en Ile de France /4 pages/,
- Compatibilité des PLU avec le SAGE de la Mauldre /33 pages/,
- Plan du réseau ERDF (Électricité réseau distribution France) /1 plan/ ;
- Annexes graphiques /7 pages/ ;

Il est complété par les copies des avis des Personnes Publiques Associées (par ordre d'arrivée) :

- Gestionnaire de réseau de transport gaz (GRT Gaz) /28-07-2011/ ;
- Commission locale de l'eau (CLE) /01-08-2011/ ;
- Réseau de transport d'électricité (RTE) /31-08-2011/ ;
- Chambre de commerce et d'industrie (CCI) /01-09-2011/ ;
- Conseil général des Yvelines /03-10-2011/ ;
- Agricultures & territoires - Chambre d'agriculture interdépartementale Ile de France /06-10-2011/ ;
- Préfecture des Yvelines /10-10-2011/ ;
- Chambres des Métiers et de l'artisanat (CMA) des Yvelines /21-10-2011/ ;
- Agence régionale de la santé (ARS) /21-10-2011/ ;

Il est complété encore, à titre d'information, par un courrier du Préfet de région exposant les modalités de mise en œuvre de la dérogation au Schéma directeur de la région Ile de France (SDRIF) de 1994, offrant la possibilité de se référer au projet de SDRIF 2008.

Le dossier du POS en cours de validité est toujours à la disposition du public.

Au cours de l'Enquête, j'ai pu m'entretenir avec Monsieur le Maire de Saulx-Marchais et ses trois adjoints, ainsi qu'avec Madame Isabelle Brugeas, chargée de mission de l'agence SIAM (Société d'ingénierie pour l'aménagement), qui assiste la commune, et obtenir tous les éclaircissements voulus consécutifs aux observations émises par le public rencontré, afin d'éclairer ma réflexion avant la rédaction du présent rapport.

Je considère que toutes les informations souhaitées, du Commissaire-enquêteur comme du Public, ont été produites.

2.4. Procédure

Le dossier a été tenu à la disposition du public du samedi 17 décembre 2011 à 10h00 au vendredi 3 février 2012 à 17h30, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux de la Mairie de Saulx-Marchais, soit du lundi au vendredi de 14h à 17h30 et le samedi de 10 à 12h.

Le registre d'enquête a été coté et paraphé par mes soins. J'en ai effectué les formalités de fermeture.

À la demande de plusieurs personnes rapportant que certains Marcasalucéens regrettaient de ne pouvoir me rencontrer, le lundi 16 janvier, j'ai ajouté une permanence à la date du samedi 28 janvier. L'information a été portée sur l'affichage municipal et sur le site internet de la Commune. L'association BVSM a également porté l'information.

Je me suis tenu à disposition du Public en Mairie : (horaires initialement prévus)

- Le samedi 17 décembre 2011, de 10h00 à 13h30, (de 10h à 12h)
- Le mercredi 4 janvier 2012, de 14h00 à 17h00, (de 14h à 16h)
- Le lundi 16 janvier 2012, de 14h00 à 17h00, (de 14h à 16h)
- Le samedi 28 janvier 2012, de 10h00 à 14h00, (date supplémentaire, de 10h à 12h)
- Le vendredi 3 février 2012, de 15h30 à 19h30. (de 15h30 à 17h30)

2.5. Interventions du public

De nombreuses personnes se sont présentées lors de l'Enquête et à chacune de mes permanences. Elles ont toutes été entendues et renseignées, prolongeant mes horaires de permanences à cette fin. Presque toutes m'ont remis des documents pour étayer leurs dires. Certains ont déposé des courrier à mon intention. Par contre, pratiquement personne ne s'est exprimé dans le registre d'enquête.

22 observations ont été formulées oralement lors de mes permanences.

18 documents m'ont été remis lors de mes permanences.

1 pétition portant 228 signatures à été portée à ma connaissance.

6 observations ont été portées dans le registre d'enquête.

13 courriers m'ont été adressés.

2.6. En résumé

Tout au long de la procédure, je n'ai remarqué aucune anomalie dans le déroulement de l'Enquête.

3. Analyses et commentaires

3.1. Les objectifs de la Municipalité

Compte tenu du caractère déjà ancien du Plan d'occupation des sols (POS) dont la dernière révision date du 12 mai 1995, il apparaît nécessaire à la Municipalité de redéfinir clairement l'affectation des sols et l'organisation de l'espace communal pour permettre un développement harmonieux et maîtrisé de Saulx-Marchais, tout en satisfaisant aux nouvelles données législatives en matière d'aménagement du territoire [loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003] et tout en étant compatible avec les documents supra-communaux, tels que le Plan local de l'habitat (PLH) ou le Schéma directeur de la région Ile de France (SDRIF).

Le Plan d'aménagement et de développement durable (PADD) exprime clairement les objectifs :

- Préserver et mettre en valeur les patrimoines naturels, bâtis et paysagers de la commune :
 - La forêt de Beynes ;
 - Les espaces agricoles et les secteurs d'intérêt paysagers qu'ils offrent ;
 - Le caractère rural et traditionnel des constructions du cœur de village.
- Gérer et maîtriser le développement de l'urbanisation :
 - Une croissance démographique plus modérée que ces dernières années, avec une urbanisation progressive freinant l'étalement urbain et restant centrée autour des principaux équipements ;
 - La diversification des logements afin de favoriser un parcours résidentiel, permettant aux jeunes de s'installer et aux plus âgés de rester dans le village ;
 - L'adaptation des équipements existants aux besoins des habitants et la création de réserves foncières pour en accueillir de nouveaux.
- Maintenir les activités existantes et favoriser l'accueil d'activités économiques :
 - La pérennisation des activités existantes : artisanales, agricoles... ;
 - La possibilité de nouvelles installations dans le tissu urbain existant et compatibles avec l'habitat, favorisant l'artisanat et les services de proximité.
- Améliorer les circulations et les déplacements :
 - La mise en place de conditions favorables au développement des lignes de bus, notamment en renforçant les exigences en matière de stationnement sur la commune pour fluidifier leur circulation ;

- La création d'un réseau de circulations douces sur la commune, reliées aux parcours intercommunaux, notamment pour des itinéraires piétons, cyclistes ou équestre, mais aussi pour la circulation des engins agricoles.
- Promouvoir des actions de développement durable :
 - La sensibilisation des habitants aux risques et nuisances présents sur le territoire (bruit, argiles gonflantes...), par une information renforcée et la mise en place de mesures visant à la réduction de ces éléments ;
 - L'incitation à la réduction des pollutions et consommations ;
 - L'affirmation du souhait d'une urbanisation dans une logique de développement durable avec une incitation à l'éco-construction.

3.2. Les avis des personnes publiques associées

Je rappelle ici l'essentiel de leur contenu. À noter que l'avis du service public de l'eau, Eau de Paris, n'est pas parmi les avis des personnes publiques associées annexés au dossier d'enquête. Il a fait l'objet d'un courrier en date du 31-01-2012 qui m'a donc été adressé en toute fin de l'enquête. Le résumé de son contenu est au chapitre «3.3.4. Courriers reçus au sujet de l'Enquête», courrier C.10.

Gestionnaire de réseau de transport gaz (GRT Gaz)

/28-07-2011 : 1 feuille A4 recto/

Accuse réception. Ne fait aucune observation.

Commission locale de l'eau (CLE)

/01-08-2011 : 6 feuilles A4 recto/

Emet un avis favorable sous réserve de la prise en compte d'une série de remarques :

- Rapport de présentation :
 - § 5.1 : Aborder la thématique de la gestion des eaux usées et des eaux pluviales ;
 - p.70-71 : Mentionner la nappe de Craie et non celle de la Beauce qui ne concerne pas la commune. Indiquer que Saulx-marchais se trouve dans l'aire d'alimentation du captage de Bîmes ;
 - p.75 : Nommer et décrire les zones humides ;
 - p.93 : Indiquer que la révision du SAGE de la Mauldre a été engagée pour le rendre conforme à la LEMA (loi sur l'eau et les milieux aquatiques) et compatible avec le SDAGE. Fournir une carte à jour. Revoir la rédaction des objectifs du SAGE (fait une proposition) ;
 - p.104 : Modifier la rédaction du 1^{er} enjeu de santé publique en intégrant les risques de coulée de boue (fait une proposition) ;
 - p.111 : Faire figurer le SAGE de la Mauldre dans la liste des dispositions locales intercommunales ;
 - p.123 : Rendre cohérentes les indications sur la limitation du ruissellement dans tous les documents.
- PADD :
 - p.15 : Mentionner le risque de coulées de boue et de ruissellement.
- Zonage :
 - Zone AU et AUL, situées en secteur où des phénomènes de coulées de boue ou de ruissellement ont été constatés : Limiter l'urbanisation ou fixer des règles particulières ;
 - Zone A, parcelle n°769 (ndlr: et 773) : Désenclaver cette zone insérée en zone U. Proposition : passer en zone A la zone N au nord de la parcelle ;
 - Zone N, emplacement réservé n°5 (extension du cimetière) : créer une zone indiquée pour y fixer des règles particulières dans le règlement.

- Règlement du PLU :
 - Toutes zones :
 - Modifier la rédaction des articles 4 :
 - . proposition pour la partie concernant l'eau potable et les installations pouvant présenter des risques aux installations en amont (circuit fermé...),
 - . proposition pour la partie concernant les eaux usées et les installations industrielles ou commerciales non soumises à la réglementation des installations classées,
 - . proposition pour la partie concernant les eaux usées et la limitation des eaux de ruissellements ;
 - Modifier la rédaction des articles 12 : proposition concernant le traitement des eaux de ruissellement des aires de stationnement ;
 - Ajouter à la rédaction des articles 11 et 13, la référence à la liste en annexe des arbres et arbustes pouvant être plantés sur la commune ;
 - Préciser l'article A13 (p.63) concernant les plantations à feuillage persistant en proposant une liste d'espèces locales à privilégier ;
 - Ajuster les recommandations sur l'aspect extérieur des constructions (p.76), afin de permettre les toitures-terrasses végétalisées.

Ajoute quelques remarques de forme concernant le rapport de présentation.

Réseau de transport d'électricité (RTE)

/31-08-2011 : 5 feuilles A4 recto + 1 feuille A3 recto/

Attire l'attention sur différentes corrections nécessaires :

- Documents graphiques :
 - Plan des servitudes : Ajouter les appellations des différentes lignes (voir aussi plan A3) ;
 - Plan de zonage : Procéder aux déclassements des espaces boisés classés (EBC) sous les lignes haute-tension.
- Règlement : Indiquer dans toutes les zones concernées par les lignes existantes :
 - Que les règles de prospect ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité HTB ;
 - Que les ouvrages de transport d'électricité HBT sont admis.

Joint les recommandations à respecter aux abords des lignes électriques aériennes.

Chambre de commerce et d'industrie (CCI)

/01-09-2011 : 1 feuille A4 recto/

Emet un avis favorable.

Conseil général des Yvelines

/03-10-2011 : 5 feuilles A4 recto/

Demande à ce que soient prises en compte les observations suivantes :

- Patrimoine archéologique : Faire figurer sur un document graphique les dix secteurs archéologiques mentionnés, en précisant que l'indication ne reflète pas la surface du secteur mais uniquement son centre, Rappeler dans le rapport de présentation, les textes législatifs et réglementaires relatifs à la protection du patrimoine archéologique (en pièce jointe) ;
- Déplacement, liaison Seine Aval – Saint-Quentin en Yvelines : Corriger l'appellation erronée «déviation A88» sur les pièces graphiques du PADD ;
- Schéma départemental des Véloroutes et voies vertes (SDVVV) : Tenir compte que, bien qu'aucun itinéraire ne traverse la commune, le dispositif de subvention des projets de circulations douces s'adresse à l'ensemble des communes.

Agricultures & territoires - Chambre d'agriculture interdépartementale Ile de France

/06-10-2011 : 2 feuilles A4 recto/

Demande à ce que soient prises en compte les remarques suivantes :

- Rapport de présentation : Traiter séparément la circulation des matériels agricoles et les circulations douces. Rappeler les caractéristiques de ces matériels, notamment leur largeur ;
- Plan de zonage :
 - Envisager la possibilité de changement de destination des bâtiments agricoles anciens présentant un intérêt architectural ;
 - Permettre l'installation d'activités maraîchères pouvant nécessiter la construction de serres de production là où le cône de vision du lieu-dit du chemin de Mantes l'interdirait ;
- Règlement :
 - Zones U, article 1 : Permettre les projets d'extension des installations agricoles existantes en zone U ;
 - Zone A, article 9 : Envisager de revoir la limite à 300 m² d'emprise au sol par unité foncière, alors que le gabarit des constructions en zone A est sous contrôle du service agricole de la DDT.

Préfecture des Yvelines (sous-préfecture de Rambouillet)

/10-10-2011 : 5 feuilles A4 recto/

Emet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations suivantes :

- Prise en compte des enjeux logements : S'assurer de l'adéquation entre la structure du parc de logements et les besoins de la population et susciter un effort sur la production de petits logements. Augmenter la valeur du COS en zone UG. Préciser l'orientation d'aménagement de la zone AUL en termes de nombre type et taille des logements. Préciser les outils et les moyens mis en œuvre pour atteindre les objectifs fixés dans le PADD, pour une meilleure lisibilité du PLU ;
- Évaluation des incidences du PLU sur l'environnement :
 - Zone humides : Figurer toutes les zones humides sur les plans ;
 - Qualité des eaux - Assainissement :
 - Compléter le paragraphe relatif à l'hydrologie (p.70 du rapport de présentation) en indiquant que la commune se trouve dans l'aire d'alimentation du captage des Bîmes ;
 - Mentionner la nappe de la Craie en place de l'aquifère de a Beauce ;
 - Compléter le chapitre 5.5 de la seconde partie du rapport de présentation avec la thématique de la gestion des eaux usées et des eaux pluviales, ainsi qu'en terme de dimensionnement des réseaux et de la station d'épuration de Villiers Saint-Frédéric en fonction des prévisions de développement de la commune ;
 - Espaces boisés et compatibilité avec le SDRIF : Rappeler les dispositions concernant la bande de protection de 50m dans le règlement de la zone A ;
 - Risques naturels : Signaler les risques de coulées de boue (p.104 du rapport de présentation). Justifier dans le rapport de présentation, que le règlement est adapté à ces risques susceptibles d'affecter les zones A et AU.
- Documents graphiques :
 - Différencier les couleurs de la zone AU et de la zone A ;
 - Intégrer les micro-zones UJ dans les zones U dans lesquelles elles sont inscrites ;
 - Envisager d'en faire autant pour la micro-zone A enclaver dans le tissu urbain.
- Règlement :
 - Dispositions générales, § 3.3 : Corriger la référence au titre V (ndlr : ou renommer le titre VI en V, le V n'existant pas) ;
 - Article 2, zone A : Envisager la définition d'une distance maximale d'implantation des nouvelles constructions par rapport au bâti existant afin d'éviter le mitage ;

- Article 6, zones A, UG et UH : Supprimer la mention inutile faisant référence à la non-application de l'article aux constructions en second rideau puisque, à moins de disposition contraire, l'article 6 ne s'applique pas à ces constructions ;
- Article 7, zones A, AU UG et UH : Renseigner l'article pour tous les types de constructions, y compris celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Article 13, zone N : Remplacer l'article 157 du code forestier par l'article L.311-1.
- Rapport de présentation : Le PLH prévoir 3 logements par an en non 6 (p.32). Le SAGE de la Mauldres doit figurer dans la liste des dispositions locales intercommunales à respectées. La commune n'est pas dans le périmètre du SCOT de la plaine de Versailles. Il manque une carte page 132 ;
- Servitudes : Remplacer le «Service départemental de l'architecture et du patrimoine» par le «Service territorial de l'architecture et du patrimoine» et la «Direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement (DRIRE» par la «Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE).

Chambres des Métiers et de l'artisanat (CMA) des Yvelines

/21-10-2011 : 1 feuille A4 recto/

Emet un avis favorable.

Agence régionale de la santé (ARS)

/21-10-2011 : 3 feuilles A4 recto/

Emet un avis favorable sous réserve des remarques suivantes :

- Alimentation en eau potable : Ajouter l'annexe graphique des réseaux d'eau potable et, outre le réseau, y faire figurer les installations de stockage d'eau potable. Mettre à jour l'information relative à l'origine de l'eau. Mettre à jour l'information concernant les résultats du contrôle sanitaire de l'eau ;
- Captage d'eau potable : Reporter sur les annexes graphiques les zones de protection immédiate, rapprochée et éloignée de l'aqueduc de l'Avre ;
- Gestion des eaux pluviales et de l'assainissement : Ajouter dans le règlement les conditions de réalisation d'un puits d'infiltration. Ajouter la mention de l'arrêté relatif aux conditions de récupération des eaux de pluie et de leur usage ;
- Sites et sols pollués : S'assurer de l'état des sols auprès des données documentaires et historique de la commune, les bases de données BASOL et BASIAS n'étant pas exhaustives ;
- Bruit : Envisager d'ajouter en annexe au PLU, un plan de prévention du bruit dans l'environnement.

3.3. Les interventions du public

3.3.1. Observations recueillies au cours de mes permanences

Plusieurs personnes se sont présentées à chacune de mes permanences. Elles ont émis des observations ou souhaité être informées, elles ont été écoutées et renseignées.

J'ai numéroté O.1 à O.22 les observations du public recueillies lors de mes permanences :

Permanence du samedi 17 décembre 2011

Observation O.1 : Mme et M. Christian Drie.

M. Drie est Vice-président de l'association Bien vivre à Saulx-Marchais (BVSM).

Annonce que la BVSM est créée afin de rivaliser l'APESM (Association pour la Protection du Site Rural de Saulx-Marchais et de ses Environs) dont les principaux membres sont parmi les élus de la municipalité. La BVSM réunit 119 adhérents et est porteuse d'une pétition regroupant 220 signatures (à rapprocher des 822 habitants de

Saulx-Marchais).

Estiment qu'il n'y a pas absolue nécessité de réviser le POS. Signalent l'importante augmentation de la population de Saulx-Marchais entre 1999 et 2007 (+35%, à comparer au +5 à +15% des communes voisines), augmentation qui s'est toutefois réalisée sans difficulté majeure et qu'il reste encore un potentiel de terrains à bâtir suffisant pour l'objectif déclaré de 0,5% d'augmentation par an de la population. Signalent que Saulx-Marchais dispose d'une proportion de petits logements bien plus importante que dans le reste du canton, qu'il en est de même de la part d'habitats locatifs et que le parc de logements est bien plus équilibré que ne le laisse apparaître le rapport de présentation du PLU.

Déclarent que la commune a su garder son harmonie et que l'urbanisation envisagée va déséquilibrer le village en créant un centre plus au nord. Signalent qu'une version précédente du PLU à l'étude prévoyait une zone AU plus large et que la zone AUL en a été détachée suite à la remarque faite par la BVSM quant à l'appartenance de ces terrains à la belle-famille du Maire. S'inquiètent de la contrainte qui pourrait être opposée à la commune pour l'acquisition de ces parcelles alors qu'elles font l'objet d'un emplacement réservé. S'inquiètent de l'absence de programme d'aménagement sur la zone AU : carte blanche à la municipalité, alors qu'il manque déjà des infrastructures, notamment un manque de places dans les écoles. Signalent qu'il y a déjà des problèmes de stationnement et de circulation et que rien est prévu pour y remédier.

Dénoncent une information faite à minima et des panneaux incompréhensibles pour l'exposition du PADD (Plan d'aménagement et de développement durable), définissant les orientations du PLU.

Dénoncent d'ores et déjà des défauts d'application des règles du POS, des passe-droits aux bénéficiaires de certains proches du Maire.

>> Agrafent dans le Registre d'enquête un document reprenant et précisant leurs dires (observation R.3).

Observation O.2 : Mme Chanfreau Paris.

Demande quel est l'intérêt de réviser le POS et d'élaborer un PLU. Souhaite identifier les secteurs qui soulèvent l'intérêt de la BVSM. Accessoirement, s'enquière des incidences du PLU sur les droits à construire sur sa propriété en zone UH.

Observation O.3 : Mme Coste et M. Billot.

Demandent s'il serait possible de voir intégrée en zone UH l'intégralité de leur propriété (cadastrée ZB 801) au 42 rue de l'Église. Signalent que leurs voisins (ZB 208 et ZB 652) ont exprimé le même souhait. Précisent que ces terres ne sont pas cultivées, que sans être agriculteur, ils ont pu acquérir cette propriété sans entrave de la Safer, que leur jardin et celui de leur voisin immédiat sont clos, interdisant toute exploitation agricole.

Observation O.4 : Mme Le Maître.

Attire l'attention sur la disparité de traitement lors de l'intégration en zone UH de parcelles bâties actuellement en secteur NC : Pour certain la parcelle entière (ZB 661) est intégrée en zone UH, pour d'autres l'intégration se limite à la partie bâtie de la parcelle (A 957).

>> Me remet le document Dp.1 relatif à ce sujet.

Demande s'il est normal qu'une parcelle agricole soit intégrée en zone UJ au prétexte que le bâtiment agricole qu'elle porte est actuellement affecté à un autre usage. Peut-on autoriser ce changement d'affectation ? Reprend certains des arguments de la BVSM concernant les besoins de nouvelle zone à urbaniser, la charge que pourrait être pour la commune l'acquisition de la zone AUL, le problème de stationnement et de circulation des bus et engins agricoles.

>> Me remet le document Dp.2 relatif à ces sujets.

Permanence du mercredi 4 janvier 2012

Observation O.5 : Mmes Jacquier et Touroude.

Madame Jacquier est membre du bureau de l'association BVSM.

Rappellent le caractère rural de Saulx-Marchais. Signalent l'importante progression du nombre d'habitants depuis la dernière révision du POS en 1995, du fait de constructions de maisons et de réalisation de nombreux logements dans d'anciens corps de fermes. Précisent que cette progression a imposé d'augmenter dans l'urgence la capacité d'accueil de l'école, créant une classe dans la cour, en installant une dans un ancien entrepôt, et encore une dans un local sous la salle des fêtes, elle-même transformée en restaurant scolaire. Déplorent que ces investissements n'ont pas permis l'entretien des voiries qui se dégradent. S'inquiètent de savoir comment circulera-t-on après la mise en application du PLU. Ajoutent qu'il est déjà impossible de se déplacer à pieds avec de jeunes enfants ou pire, avec une poussette sur des trottoirs trop étroits.

Constatent une divergence entre le projet de PLU et le discours du Conseil municipal qui annonce qu'il n'y aura pas de gros changements. Comptabilisent à ce jour la possibilité de construire environ 25 maisons sur divers terrains, qu'il en sera 30 ou 35 du simple fait de la suppression de la notion de surface minimale des parcelles dans le PLU. Révèlent une dizaine de logements en cours de réalisation dans les corps de fermes. Constatent la création d'une zone UA là où il n'y avait que de l'UG, qui permet une densification importante. Concluent qu'il n'est pas justifié de prévoir une zone AU pour atteindre l'objectif de 0.5% d'augmentation annuelle du nombre de logements.

Ajoutent un choix discutable pour l'emplacement de cette zone AU qui déséquilibre la zone urbaine alors que le centre du village est, pour beaucoup, représenté par la Mairie et l'école, et non l'église. N'aurait-elle pas trouvé meilleur emplacement au sud de la Mairie et de l'école, accessible par les chemins des Sablons et de la Treille, et pouvant trouver un accès rue du Rouet ?

Craignent la disparition du terrain de boules, des jeux pour enfants et du mini terrain de basket situés dans l'emprise de cette zone AU. S'étonnent de la suppression de cet espace de loisir, alors qu'une augmentation de la population reste prévue. Déclarent que le PLU ne précise pas de nouvel emplacement pour cet espace. Que deviendra le mini terrain de football, déjà à l'étroit, lorsqu'il sera coincé entre une route et des constructions ? Que ferons les jeunes s'ils n'ont plus ces équipements de sport et de loisir ?

S'interrogent sur le réel devenir de la zone AUL, lorsqu'il semble possible de laisser des équipements de loisir (le mini-foot et un terrain de tennis) en zone N. Pourquoi cette zone nécessite-t-elle un nouvel accès (emplacement réserve n°6) ? Pourquoi ne pas réserver de quoi maintenir l'accès actuel par l'impasse des Bouleaux ? Signalent qu'à l'époque de la révision de 1995, la classification de ce secteur en réserve d'équipement avait donné lieu à compensations (terrains rendus constructibles). Pourquoi le terrain qui a reçu le mini-foot et qui a fait l'objet de la même transaction, ne bénéficie pas aujourd'hui du même avantage (devenir AUL) et reste en zone N ?

Doutent que la voie nouvelle, en lieu et place du chemin Entre Deux Mares au nord de la zone AU, résolve les difficultés de circulation, même avec l'instauration d'un sens unique et giratoire sur la commune. Précisent que l'étroitesse des intersections ne permet pas la giration des bus. Déplorent la suppression d'un chemin de promenade. Précisent qu'elle verra le passage quotidien, matin et soir, d'une soixantaine de voitures pour la trentaine de maisons qui pourront s'implanter dans la zone AU.

Signalent la dangerosité des deux carrefours sur la D111 (au nord du village) qui seront encore plus utilisés.

Terminent en cherchant dans le PLU les objectifs, très peu explicites et passe-partout du PADD :

- 1- Préserver les patrimoines : À part les cônes de vues sur les pylônes haute-tension...
- 2- Gérer l'urbanisation : Il manque un inventaire précis des possibilités de construire selon les nouvelles règles du PLU, avant même d'envisager la zone AU. Comment maîtriser les constructions du fait des possibilités de densification ? Comment empêcher les propriétaires de vendre à la promotion ?

3- Maintenir et favoriser les activités : Une petite zone serait prévue pour les petits commerces au nord de la zone AU. On est loin du centre ! Une excroissance d'une zone UJ vient pérenniser l'usage totalement inopportun d'un bâtiment agricole, par une entreprise de construction, mitant la zone A.

4- Améliorer les circulations : En quoi le PLU apporte des solutions aux problèmes actuels ? Est-ce que transformer une circulation douce existante en une voie de circulation va dans le bon sens ?

5- Promouvoir de développement durable : Déclaration passe-partout, mais qui se formalise en quoi ?

Pour finir, demandent :

- Que la zone AU ne soit pas créer ici et que les équipements de loisir existants soient pérennisés,
- Que la zone AUL reste en zone N qui ne semble pas incompatible avec des équipements de loisirs.

>> Mme Jacquier me remet le document Dp.3 qui résume ses propos.

Observation O.6 : Propriétaires au 26 rue du Rouet (ZB 736 et 738).

Souhaitent connaître ce que change le PLU dans la réglementation s'appliquant à la zone UH. S'interrogent sur l'interprétation que l'on doit avoir du paragraphe intéressant les constructions en deuxième rideau dans l'article UH7 : doivent-ils comprendre qu'une construction pourrait s'implanter en limite séparative, y compris avec le premier rideau, alors qu'en ce dernier cela n'est pas permis. Constatent que ce même texte en UG7 semble vouloir définir aussi une règle différente pour le 2^e rideau, alors qu'il n'en est rien, l'implantation en limite séparative est autorisée partout. S'interrogent sur la pertinence de l'article UH8, où l'on doit respecter une distance de 6m entre deux constructions sur une même propriété alors que 5m peuvent suffire entre deux propriétés voisines.

Observation O.7 : M. Michel Faure, propriétaire de la parcelle ZB 652 (et 653),
Chemin Entre Deux Mares, à hauteur du 38 rue de l'Église.

Souhaite voir cette parcelle intégrée en zone UH. Signale qu'elle est issue de la division d'une unique parcelle avec les parcelles 670, 671, 772 et 773. Propose en contrepartie de céder une bande de 3m pour l'élargissement du chemin Entre Deux Mares. Signale que la parcelle est viabilisée, raccordée aux réseaux d'eau, d'assainissement (en deux conduits séparés : eaux de pluie et eaux usées) et en enterré, aux réseaux d'électricité, des télécommunications et du câble. Précise que si la parcelle est entretenue, à défaut d'être clôturée comme les deux jardins voisins (voir O.3), elle est ni baillée ni cultivée qu'il ne s'agit donc pas d'une terre agricole. Ne souhaite que pouvoir permettre à chacun de ses trois enfants de construire une maison sur la «terre des ancêtres». Irait jusqu'à céder la partie triangulaire de la parcelle dans le prolongement du chemin Entre Deux Mares à toutes fins utiles pour la commune et ses projets d'aménagement.

>> Me remet le document Dp.4, copie d'un courrier au Maire qui formule cette même demande.

Permanence du lundi 16 janvier 2012

Observation O.8 : Mme Annie Godet et M. Paul-Henri Moisan, propriétaire de la zone AUL.

Demandent à ce que cette zone soit reclassée en AU afin de pouvoir y construire des habitations. Signalent qu'ils sont de la famille Lemoine, à Saulx-Marchais depuis 1630, et cousins de la femme de Monsieur le Maire.
>> M'ont adressé un courrier explicite et justifiant leur demande (voir C.2).

Observation O.9 : M. Didier Abauzit.

Rappelle que la promesse du Maire était «pas d'urbanisation». S'interroge sur ce qu'est la concertation lorsque l'on présente un projet entièrement ficelé à la réunion publique. S'indigne lorsque l'équipe municipale répond ne pas savoir à qui appartiennent les terrains. Dénonce une tromperie. Déploie que ces petites histoires aient mit le village sans dessus-dessous en développant tant de rancœurs.

Observation O.10 : Mme Anne et M. Jean Saint-Yves.

Apprécie la calme de Saulx-Marchais, son caractère rural et son église de XVIII^e s. Souhaitent, comme beaucoup, conserver ce caractère et déplore que le projet municipal n'y contribue pas.

Déclarent avoir déjà subi l'expropriation pour l'agrandissement du cimetière et constatent qu'encore une fois leur propriété devra la subir pour la création d'une desserte de la zone AU (emplacement réservé n°6). Proposent que celle-ci soit réalisée dans le périmètre de cette zone AU, ainsi seront épargnés des cerisiers remarquables et d'espèces anciennes ne nécessitant pas de traitement phytosanitaire et produisant d'excellents fruits.

>> Me remettent le document Dp.5 résumant et complétant leur intervention.

Observation O.11 : Mme et M. Henri Davignon, 11 rue de la petite mare.

Se sont installés à Saulx-Marchais il y a une dizaine d'années pour son caractère rural et son développement raisonnable en comparaison des villages environnants. Ont acquis une maison en très mauvais état et l'ont restaurer patiemment durant plusieurs années. Ont choisi le calme et le grand jardin bordé de champs, avec vue sur l'église de Saulx-Marchais. Voient présenté le PLU en réunion publique il y a un an, où nombreux sont ceux qui s'opposent. Déplorent depuis lors, l'absence de concertation, de réunion participative, de débat, le grand mépris dont fait l'équipe municipale des remarques et des contestations, à croire que le projet est bouclé depuis le début. S'opposent pour de nombreuses raisons : Saulx-Marchais a déjà connu un important développement démographique et n'est pas équipé pour un nouvel afflux de populations ; le projet PLU permet un «bétonnage massif» du village (+ 40 logements) et du poumon vert constitué du terrain de football et de son environnement de champs et prairies propice à la promenade ; Il y a de nombreux terrains disponibles pour permettre de continuer à accueillir de nouvelles populations et de nombreuses restaurations de bâtiments anciens pour accueillir de nouveaux villageois ; rien ne justifie ce PLU qui rend massivement constructible le village qui y perdra son caractère rural ; ce projet apportera beaucoup de nuisances, constructions en masse, routes à développer, moins d'espaces verts et certainement des impôts nouveaux. Demandent une réelle concertation afin de faire évoluer ce projet.

>> Me remettent le document Dp.6 résumant leur intervention.

Permanence du samedi 28 janvier 2012

Observation O.12 : M. Thomazo, propriétaire de la parcelle ZB 773 (chemin Entre Deux Mares).

S'inquiète de l'impact de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU sur la fréquentation du chemin Entre Deux Mares. Déploire la disparition programmée de cette circulation douce. S'oppose à l'ouverture cette zone AU, inutile pour atteindre les objectifs déclarés du PLU, voire contre-indiquée pour le développement des circulations douces.

Observation O.13 : M. et Mme, une famille du village.

Ont fait le choix de s'installer il y a sept ans dans le village de Saulx-Marchais pour le calme, la quiétude et la nature environnante, où les enfants peuvent se promener et aller taper la balle sans croiser de voiture. S'inquiètent de la remise en cause de tout ceci par le PLU. Ajoutent que l'école, déjà sous dimensionnée, ne pourra pas accueillir les enfants des nouveaux arrivants. Déplorent la disparition programmée de l'aire de jeu, alors que le terrain est destiné à recevoir les habitations. Déplorent la perte de tranquillité avec l'augmentation de la circulation qui accompagnera le lotissement. Déclarent que Saulx-Marchais est un village où il fait bon vivre et qu'il faut garder cette dimension.

>> Me remettent le document Dp.7 résumant leur intervention.

Observation O.14 : Mme et M. Sauty.

S'inquiètent de l'absence de règlement accompagnant le plan de zonage (il est pourtant bien dans le dossier d'enquête) et d'une croissance non maîtrisée de la population, alors que celle-ci a déjà beaucoup augmentée ces dernières années, entraînant des problèmes de circulation, de stationnement et de nuisances sonores qui vont donc encore croître. Déclarent que le PLU tend à rompre l'équilibre et la qualité de vie du village.

>> Me remettent le document Dp.8 résumant leur intervention.

Observation O.15 : M. Antronico (chemin Entre Deux Mares, ZB 700).

Bien que quittant Saulx-Marchais pour d'autres raisons. Soutien les revendications s'opposant à l'ouverture à l'urbanisation en cet endroit. S'interroge sur le poids de certains intérêts particuliers qui prendraient le pas sur l'intérêt général.

Observation O.16 : MM. Jean Cremet, Christian Drie et Alain Berger,

Respectivement, Président, Vice-président et Secrétaire de la BVSM.

Annoncent 120 adhérents et une pétition portant 225 signatures. Poursuivent l'intervention initiée par M. Drie le 17 décembre dernier. Demandent s'il doivent bien lire 2025 et non 2015 comme il est bien écrit, alors que le Porter à la connaissance de l'État de mars 2009 (page 3/17), indique qu'*«Un débat est organisé au sein du conseil municipal trois ans au plus tard après l'approbation de la révision du PLU, afin d'évaluer les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements, et le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel prévu par l'article L.123-1 du code de l'urbanisme. Les communes peuvent décider alors de mettre en œuvre la procédure permettant de modifier les dispositions faisant obstacle à la réalisation de logements»* ; 2012 + 3 = 2015.

Contestent le calcul des besoins en nouveaux logements, notamment le calcul du «point-mort» dont le composant «desserrement des ménages» passe bizarrement de -2 sur la période 1999-2007 à +20 pour la période 2007-2020. Confirment les possibilités d'urbanisation dans les zones U constituées, notamment dans les dents-creuses. Déclarent possibles les orientations à l'urbanisation en zone U existante. Souhaite que les «équipements de loisirs» soit exclusivement «de plein-air» pour préserver la nature des lieux.

(14h, la mairie est fermée depuis deux heures, l'entretien est interrompu, les uns et les autres ayant d'autres obligations, il se poursuivra à la prochaine permanence)

>> Me remettent le document Dp.9 résumant les actions et orientations de l'association BVSM

et le document Dp.10 présentant l'augmentation de la population et les terrains constructibles disponibles.

Permanence du vendredi 3 février 2012

Observation O.17 : M. Michel Navelot, 8 rue du rouet.

Ancien conseiller municipal de 2001 à 2007, a participé en 2003 au groupe de travail sur le PLU. À cette époque, regrette que les discussions du groupe de travail ne trouvent pas de consensus et s'oppose au projet pour plusieurs raisons : urbanisation d'un espace citoyen convivial, utilisation de la «réserve d'équipement» pour du logement, escamotage de l'idée d'intégration d'un commerce de proximité. Déclare qu'après une dernière réunion en juillet 2003, le projet de PLU disparaît des préoccupations du Conseil... pour réapparaître en 2007 à fins électorales. Représente la commune pour l'élaboration du PLU d'Auteuil le Roi en 2005 et 2006. Retrouve un PLU qui n'a guère changé. Remarque que le Public n'adhère pas de manière significative, que la satisfaction de tous n'a pas été la préoccupation essentielle des rédacteurs et donc que la définition même de développement durable n'est pas respectée. Déploie le manque de concertation : de l'information, une exposition. Signale que le potentiel d'espaces à bâtir permet de répondre à la demande pour les 10 ans à venir. Regrette l'absence d'une proposition alternative, comme urbaniser au sud le l'aqueduc de l'Avre et conserver la réserve d'équipement pour un projet de groupe scolaire cohérent, ou une proposition en contrepartie de la suppression de l'espace convivial, trouvant ailleurs un parc municipal avec aire de jeux et terrains de football et de pétanque.

S'inquiète des coûts engendrés par une augmentation de la population : classe supplémentaires, cantine, entretien de voirie. Énonce divers problèmes qui pourraient être évoqués dans le PLU, vis-à-vis des nouvelles constructions : qualité des sous-sols, écoulement des eaux pluviales, possibilité de raccordement à l'assainissement, d'ordre général : plan d'amélioration des voiries, plan de lutte contre l'incendie, aménagement des friches, prospection pour des activités nouvelles.

>> Me remet le document Dp.11 résumant et précisant son intervention.

Observation O.18 : Mme Noémie et M. Thomas Leaud, 23 rue de la Petite Mare.

Évoquent la difficulté de se déplacer à pied en toute sécurité lorsque les trottoirs sont trop étroits voire absents. Annoncent profiter des circulations douces du chemin Entre Deux Mares, de l'aire de jeux et de l'impasse des bouleaux pour ce rendre à la Mairie (et à l'école lorsque leur enfant sera en âge d'y aller). S'inquiètent de l'apparition de circulation automobile sur ce trajet.

>> Me remettent le document Dp.12 résumant leurs dires.

Observation O.19 : M. Germain Lemoine, 35 rue du Rouet.

Estime que les «dents-creuses» et autres terrains constructibles encore disponibles, doivent permettre d'atteindre l'objectif de 40 logements supplémentaires, que les besoins de petits logements seront aisément satisfaits avec l'aménagement des anciens corps de ferme, 75 logements ont déjà été réalisés de la sorte ses 15 dernières années, valorisant le patrimoine sans consommer de l'espace agricole.

Note que les terrains de football et de boules constituent un lieu privilégié au cœur de la commune et qu'il serait aberrant d'y porter atteinte. Estime préjudiciable à ceux-ci l'urbanisation future de la zone AU. Déclare que la zone AU a été instaurée sans aucune concertation avec les propriétaires concernés. S'interroge sur la définition de «long terme» quand il est précisé «après 2015».

Signale que l'article A1 du règlement fait état de cônes de visibilité et que les services de la Chambre d'agriculture se sont opposés plusieurs fois à cette nouvelle contrainte. Indique que les terres sablonneuses, plutôt pauvres mais légères et propice au maraichage, s'étendent sur la partie sud de la commune au-delà du cône de vue. Signale que dans le champs de vision de ce cône se trouvent des installations des gens du voyage sédentarisées depuis plus de 40 ans, s'interroge sur l'intérêt réel de cette vue, photographies à l'appuis.

Fait remarquer que l'intégration des zones UX du POS en zone UH ou UG du PLU porte préjudice aux propriétaires qui disposaient d'un droit à construire établi sur un Cos de 1,00 et qui le voient réduit à 0,30 ou 0,40. Précise que l'application de ces coefficients aux constructions existantes en ces endroits, ne serait pas conforme à l'objectif n°2 du PADD : utiliser et valoriser le bâti existant. Signale que ceci a été porté à la connaissance de M. le Maire en juin 2011.

>> Me remet les documents Dp.13 et Dp.14 précisant et illustrant ses dires.

Observation O.20 : Mme Marie Banerjee, 40 rue de l'Église et Mme Jeanne Pitrou, 63 rue de l'Église.

Mme Pitrou soutient le projet de Mme Banerjee qui s'exprime : Habite Saulx-Marchais depuis près de 10 ans. Souhaite exposer un projet qui pourrait être une alternative intéressante pour mettre en valeur le caractère rural de la commune. S'interroge sur la pertinence de l'appellation «dent-creuse», pour qualifier ce vaste espace ouvert qui se voit classé en zone AU et AUL. Estime que s'il est important de préserver les zones agricoles, il l'est tout autant pour un lieu comme celui-ci, ayant une utilité collective en tant que lieux de promenade et de jeux et offrant une certaine bio-diversité. Craint que la classification en zone AUL ne renchérisse les terres, impose à la commune qui les achètera de prévoir un équipement «rentable» et interdise un maintien en zone «naturelle». Propose un projet d'espace consacré au sport et à la découverte de la nature et à la connaissance de l'agriculture... De ne pas détruire aujourd'hui ce que l'on cherchera à retrouver dans 10 ans. Estime que Saulx-Marchais doit trouver une place originale et particulière dans l'intercommunalité et qu'un tel projet aurait un sens vis-à-vis du souhait d'intégrer le Parc naturel régional.

>> Agrafe dans le Registre d'enquête un document reprenant et complétant ses dires (observation R.6).

Observation O.21 : Mme Aline Babic, 2247 rue de la Boissière à Plaisir.

Signale une démarche entreprise en auprès du Maire de Saulx-Marchais en avril 2010, faisant la demande de classement d'une parcelle cadastré ZB 791, au 40 de la rue de la Tuilerie, desservie par une servitude de passage sur la parcelle ZB 792. Signale que celle-ci fait «dent-creuse» entre deux propriétés bâties, est de faible valeur agricole et est clôturée. N'a reçu aucune réponse et est étonnée du manque de concertation.

>> Me remet le document Dp.15 rappelant ses dires.

Observation O.22 : MM. Jean Cremet et Alain Berger, BVSM.

Poursuivent leur intervention du 28 février. Notent la définition du renouvellement du parc de logement dans les Premiers éléments d'association à l'élaboration du PLU de mars 2009 (Annexes diverses, page 6/15, «Évaluation des besoins en logements»), s'interrogent sur la possibilité d'une erreur de signe (page 29 du rapport de présentation) puisqu'avec les nombreux logements créés en réhabilitations dans des corps de fermes le nombre de logements augmentant, le solde (le besoin) devrait être négatif : -16, et l'estimation pour la période 2007-2020 estimée à -15 puisqu'il y a encore du potentiel de transformation de corps de ferme en logements. Redoutent une difficulté pour l'assainissement de la zone AU proposée étant donné la configuration du réseau et ses multiples relevages.

Proposent des alternatives au projet de PLU, d'autres secteurs à urbaniser, comblant les dents creuses et sans impact sur le fonctionnement global du village.

>> Me remettent le document Dp.16, texte de la pétition ayant reçu 228 signatures.

>> Me produisent les bordereaux individuels des 228 signatures de la pétition, dont une vingtaine ont été signés via internet. L'association se devant d'en garder les originaux, étant difficilement reproductibles du fait de leur format et leur quantité, je conviens que l'association les garde à disposition et j'atteste sur l'honneur de leur réalité.

>> Me remettent le document Dp.17, émanant du Cabinet Coudray, avocats, rappelant les différentes actions de l'association BVSM, précisant ses observations et présentant ses propositions alternatives.

>> Me remettent le document Dp.18, plan indiquant la qualité des terres agricoles selon les lieux.

3.3.2. Documents reçus au cours de mes permanences

J'ai numéroté Dp.1 à Dp.18 les documents qui m'ont été remis par le public lors de mes permanences. Je rappelle ici l'essentiel de leur contenu :

Document Dp.1 : /1 feuille A4 recto/ avec observation orale O.4.

Lettre de Mme Martine Le Maitre, 30 rue de la Tuilerie (17-12-2012).

Document étayant ses propos au sujet de la parcelle ZB 661.

Document Dp.2 : /2 feuilles A4 recto/ avec observation orale O.4.

Lettre de Mme et M. Roger Le Maitre, 17 rue de la Tuilerie à Beynes (17-12-2012).

Document étayant les propos de Mme Le Maitre, notamment au sujet du hangar agricole reclassé en zone UJ.

Document Dp.3 : /3 feuilles A4 recto/ avec observation orale O.5.

Texte de Mme Agnès Jacquier, 5 rue de la Treille (04-01-2012).

Document résumant ses propos.

Document Dp.4 : /2 feuilles A4 recto/ avec observation orale O.7.

Lettre de Mme Claudine Faure, 1 rue A. Thomé à Montfort L'Amaury,

Extrait cadastral sur parcelle ZB 652.

Documents illustrant les propos de M. Michel Faure : copies de la lettre et du plan annexé, demandant à M. le Maire le classement en zone U de la parcelle ZB 652.

Document Dp.5 : /4 feuilles A4 recto/ avec observation orale O.10.

Lettre de Mme et M. Jean Saint-Yves, 30 rue de l'Église (16-01-2012).

Document résumant et complétant leurs propos. (S'ajoute :) Dénoncent le coût de l'élaboration du PLU et estiment qu'une simple Carte communale aurait suffi. Trouvent bien flou le projet sur plusieurs points : quels avantages au bénéfice des habitants ; quel avenir pour les aires de jeux, les lieux de promenades et les zones naturelles ; que deviendront ces lieux avec la création de nouvelles voies de circulation ; au détriment de qui le chemin entre Deux Mares verra sa largeur doublé ; que devient l'objectif de protection de l'environnement

lorsque l'on sacrifie les cerisiers ; que deviendra ce village qui a su conserver son caractère et où de nouveaux logements trouvent places dans la restauration d'anciennes constructions ; quel sera l'altération de ce caractère avec l'urbanisation sans style et sans chaleur d'un lotissement... Demandent que soit préservés le calme, la nature et le caractère rural du Saulx-Marchais et rappellent que de nombreux terrains en «dents-creuses» peuvent encore accueillir de nouveaux arrivants.

Document Dp.6 : /1 feuille A4 recto/ avec observation O.11.
Texte de Mme Sabine et M. Henri Davignon, 11 rue de la petite mare (16-01-2012).

Document résumant leurs propos.

Document Dp.7 : /1 feuille A4 recto-verso/ avec observation O.13.
Lettre d'une famille du village (28-01-2012).

Document résumant leurs propos.

Document Dp.8 : /1 feuille A4 recto-verso/ avec observation O.14.
Lettre de Mme Pierrette Sauty, 51 bis rue de l'Église.

Document résumant leurs propos.

Document Dp.9 : /2 feuilles A4 recto/ avec observation O.16.
Texte de l'association Bien Vivre à Saulx Marchais.

Document résumant les actions et orientations de l'association BVSM.

Document Dp.10 : /13 feuilles A4 recto (+ couverture) reliées/ avec observation O.16.
Livret de l'association Bien Vivre à Saulx Marchais.

Document présentant l'augmentation de la population et les terrains constructibles disponibles.

Document Dp.11 : /2 feuilles A4 recto/ avec observation orale O.17.
Texte de M. Michel Navelot, 8 rue du Rouet.

Document précisant ses propos.

Document Dp.12 : /1 feuille A4 recto-verso/ avec observation O.18.
Lettre de Mme Noémie et M. Thomas Leaud, 23 rue de la Petite Mare (03-02-2012).

Document résumant et illustrant leurs propos.

Document Dp.13 : /8 feuille A4 recto/ avec observation O.19.
Lettre de M. Germain Lemoine, 35 rue du Rouet (02-02-2012).

Document précisant ses propos. (S'ajoute :) Relève une série d'«anomalies» dans le règlement... S'oppose à l'interdiction de nouvelles installations à usage agricole en zone UA, UG et UH, vouloir conserver le caractère rural c'est ne pas empêcher de telles installations. Réclame que soit maintenue la règle d'une voie de 4 m de largeur pour desservir au plus 2 logements. Désapprouve l'obligation d'implantation des annexes en limite séparative quand on devrait simplement le permettre (UA). Relève que les règles de distances d'implantation en zone UJ sont trop permissives par rapport au voisinage. Relève que seuls les articles AU6 et AU7 sont renseignés en zone AU. AU14 : toute densité possible ? Note en AUL7 qu'un retrait de 5 m est trop faible lorsque l'on peut construire un gymnase de 10 m de hauteur. Estime pénalisante pour l'activité agricole, la limite à 300 m² par unité foncière du droit à construire en zone A, alors que les bâtiments atteignent couramment 800 à 1000 m². Souhaite que soit fait état de la circulation des engins agricoles, afin que les clôtures le long des chemins n'entravent pas le passage des engins. Signale les recommandations de la Chambre d'agriculture à ce propos.

Document Dp.14 : /1 feuille A4 recto/ avec observation O.19.

Lettre de Mme et M. Germain Lemoine, 35 rue du Rouet (02-02-2012).

Document précisant les propos de M. Lemoine au sujet de l'affaiblissement de Cos du fait de l'intégration des zones UX dans les zone UH et UG.

Document Dp.15 : /1 feuille A4 recto/ avec observation O.21.

Lettre de Mme Aline Babic, 2247 rue de la Boissière à Plaisir (31-01-2012).

Document rappelant ses propos.

Document Dp.16 : /1 feuille A4 recto/ avec observation O.22.

Texte de la pétition ayant recueilli 228 signatures.

Document rassemblant sur une même page un tract explicatif et un bordereau détachable demandant à la municipalité de renoncer : À tout urbanisation dans la zone entre l'impasse des Bouleaux et le chemin des deux Mares. À la transformation en rue du chemin des deux Mares. À la prolongation de l'impasse des Bouleaux. L'association se devant de garder les bordereaux portant les signatures, étant difficilement reproductibles du fait de leur format et leur quantité, je conviens que l'association les garde à disposition et j'atteste sur l'honneur de leur réalité.

Document Dp.17 : /7 feuilles A4 recto-verso, 13 pages/ avec observation O.22.

Lettre de Me Esther Collet du Cabinet Coudray, avocats,
14 rue du Sgt Maginot à Rennes (02-02-2012).

Document reprenant l'essentiel des propos de l'association BVSM et proposant des alternatives :

Intervient pour le compte de la BVSM. Rappelle l'objet de l'association regroupant 120 membres, porteuse d'une pétition rassemblant 225 signatures et qui conteste le PLU.

A/ zonage AU

Constata la création d'une zone à urbaniser de 18 400 m², en plus d'un accroissement de 9 445 m² des zones urbaines. Déclare le projet entaché d'erreur manifeste d'appréciation :

Estime inutile la zone AU au vu de l'objectif de 0,5% croissance par an de la population :

- Estimation erronée des besoins de logements entre 2007 et 2020, notamment sur le desserrement des ménages et le renouvellement du parc de logement.
- Recensement erroné des disponibilités foncières dans le tissu urbain existant, conduisant à tort que le potentiel est insuffisant pour couvrir les besoins de la commune.

Signale que la zone AU porte atteinte à des terres cultivées qui doivent être pérennisée et classée en zone A conformément au PADD.

Estime contraire au PADD la délimitation de la zone AU :

- Des parcelles sont davantage enclavées en zone urbaine et restent classée en zone agricole : tout ou partie des 710, 792, 639, 638 et 709, d'autres sans intérêt pour l'agriculture : 115 et 116,
- La voie nouvelle pour la desserte du la zone AU, entraîne un gaspillage d'équipement car utilisée d'un seul coté sur la moitié de sa longueur. Elle ne fluidifiera pas la circulation nord-sud des car rue de l'église, et la desserte des riverains de la rue de la Mairie ne pose pas de difficulté de circulation,
- L'urbanisation de la zone est susceptible d'aggraver les risques d'inondation (de coulées de boue) sur la RD 11 voisine,
- Disparition d'équipements de loisir existants : terrains de boule, de basket et aire de jeux des enfants.

Enumère les demandes de l'association BVSM :

- Classement en zone A des parcelles : 39, 40, 794 (en partie), 212, 216 et 37, pour assurer un espace tampon autour du terrain de football, préserver ces terres limoneuses (ndlr: et non «lumineuses») très fertiles et respecter l'objectif du PADD de pérennisation et de protection des espaces agricoles,

- Classement en zone N de la parcelle 631, préservant les terrains de boules, de basket et l'aire de jeux, en détachant toutefois la partie la plus au sud (ndlr: enclavée en UG), à classer en AUL (cf infra),
- Classement en zone AU des parcelles enclavées à l'ouest de la rue de la Tuilerie les parcelles 710, 792 et pour partie 639, 638, et 709, ainsi que les parcelles 115 et 116,
- Définition d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU afin de donner la priorité aux dents-creuses en zones urbaines.

B/ Absence de conditions de mixité sociale

Constate que l'objectif du PADD de favoriser la diversité du parc de logements et la mixité sociale, ne se retrouve aucunement dans les dispositions du règlement, ni en zone U, ni en zone AU et qu'il n'y a pas d'avantage d'emplacement réservé à cette fin. Estime que le PLU est entaché d'une erreur de droit au regard des dispositions du code de l'urbanisme et qu'il n'est pas compatible avec le PLH qui prévoit la réalisation de 2 logements sociaux sur la commune de Saulx-Marchais (en violation de l'article L.123-1).

Enumère les demandes de l'association BVSM :

- Modifier le règlement des zones U afin d'assurer une mixité sociale,
- Le cas échéant, prévoir des emplacements réservés à cette fin.

C/ Insuffisance d'équipements

Constate que le PLU ne prévoit pas suffisamment d'équipement pour répondre aux attentes de la population, alors que ce besoin apparaît comme en enjeu (p.40 ou 108, et non 60, du rapport de présentation) :

- L'absence de prévision de remplacement des terrains de boules, basket et aire de jeux qui disparaissent avec leur classement en zone AU,
- La perte de la seule circulation douce du nord du village du fait de l'ouverture à la circulation du chemin Entre Deux Mares, en contradiction avec le PADD,
- L'absence de prévision d'équipement type cantine scolaire, crèche, point multi-services communal, alors qu'ils font défaut dans la commune. Si la zone AUL permettrait ce type d'installation, l'emplacement réservé n°7 la destine aux seuls équipements sportifs ou de loisirs.

Enumère les demandes de l'association BVSM :

- Délimiter une ou plusieurs zones AUL et/ou emplacements réservés pour la construction d'une cantine, et/ou d'un point multi-services communal et/ou d'une crèche. Localisations possibles :
 - parcelle 514 en lieu et place de la réserve pour parc de stationnement non justifiée,
 - près de l'école, de l'autre coté de l'aqueduc de l'Avre (et non chemin des eaux),
 - parcelles 165, 166 et 167, la réserve pour parc de stationnement y est surdimensionnée,
 - parcelle 631, en son extrémité sud, enclavée des la zone UG (environ 500 m²).
- Supprimer le projet d'ouverture à la circulation automobile du chemin Entre Deux Mares.

D/ zone AUL

Constate que la zone AUL (parcelles 739 et 675 et réserve n°7) permet la réalisation de construction, bien qu'elle soit insuffisamment desservie pour accueillir une salle de sport. À contrario, une zone N interdit toute construction et pourrait permettre des équipements de loisirs de plein air, dans une zone désignée NL (par exemple) qui viendrait en transition avec la zone N contiguë au nord.

Enumère les demandes de l'association BVSM :

- Création d'une zone NL permettant de préserver l'espace vert, d'aménager des aires de loisirs de plein air et accessoirement de préserver la perspective sur le chevet de l'église,
- Supprimer l'emplacement réservé n°6 devenu inutile, tout comme l'aménagement de voirie de desserte.

E/ zones UJ

Constate que les zones UJ ne sont pas justifiées dès lors que les activités qu'elles portent doivent être compatibles avec le voisinage. Note que le maintien de ces zones pourrait créer des friches indésirables au sein du village en cas de cessation d'activité. Demande l'intégration dans les zones UG ou UH adjacentes.

F/ zonage des parcelles 769, 273 et 272

Constate que les parcelles 769 et 273 sont classées en zone A, qu'une telle zone est destinée à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou écologique, que ces parcelles sont bâties au sein du village et qu'elle ne représentent donc pas les caractéristiques nécessaires à ce classement.

Constate que la parcelle 272 fait partie d'une propriété classée en zone UG et que cette parcelle ne représente pas un ensemble boisé et paysager de la commune.

Estime que pour ces deux cas, le classement est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

Enumère les demandes de l'association BVSM :

- Intégration des parcelles 769 et 273 en zone U immédiatement contiguë,
- Intégration de la parcelle 272 en zone UG.

Document Dp.18 : /1 feuille A4 recto/ avec observation O.22.
Plan.

Document indiquant la qualité des terres agricoles selon les lieux : Limoneuse au nord de Saulx-Marchais, Sableuse au sud de l'aqueduc de l'Avre et argileuse à l'extrême sud.

3.3.3. Observations portées au Registre d'Enquête

J'ai numéroté R.1 à R.6 les observations qui ont été portées au Registre d'enquête. Pour illustrer la teneur des observations du public, je rappelle ici l'essentiel du contenu des citations :

Observation R.1 : /17-12-2011, 1 feuille A4 dactylographiée et agrafée/
M. Jean Cremet, 36 rue de l'Église.

Juge prématuré et critiquable la création de la zone AU à titre de précaution, au cas où il manquerait de terrains à bâtir. Constate que les constructions sortent de terre un peu partout dans le village, qu'il existe encore de larges surfaces constructibles, à urbaniser en priorité et que ce potentiel va bien au-delà de l'horizon du PLU. Déclare incohérent le fait que par ailleurs le PLU laisse en zone A des terres plus fortement enclavées. Estime que ce classement interdit toute évolution agricole de ces parcelles, alors qu'il y a pénurie de terres maraîchères, que des organismes comme «Terre de Liens» gèrent des listes de demandes en attente, que ce classement, même si l'urbanisation viendra après 2050, refrénera toute installation maraîchère, qui pourtant génère 10 fois plus d'emplois à surface égale que la culture céréalière, qui se contente donc de moindre surface. Déclare que favoriser la culture maraîchère est un acte citoyen.

S'oppose à la zone AU, un inutile gâchis.

Observation R.2 : /17-12-2011, 2 feuilles A4 manuscrites et agrafées/
Mme Françoise Cremet, 36 rue de l'Église.

Déclare que ce PLU transforme irrémédiablement le village rural, détruit le seul espace de convivialité et de loisirs : le terrain de boules est à urbaniser, le terrain de football est cerné par une rue et des constructions, il devra être grillagé, supprime les accès piétonniers sans danger pour les enfants. Estime que le PLU ne répond à aucun besoin en termes de développement démographique et qu'il reste suffisamment de terrains constructibles pour répondre à l'accroissement de la population de 0,5% par an? Constate de nombreuses divisions de terrains pour la création de logements. Déclare qu'aucun élu n'a pu citer un avantage pour le village. Souhaite voir d'abord utiliser les terrains desservis par les rues et les réseaux existants.

Observation R.3 : /17-12-2011, 2 feuilles A4 manuscrites et agrafées/
Mme et M. Drie, 10 rue de l'Église.

Précise et complète l'observation O.1. Expriment leur vive opposition au projet de PLU. Refusent le développement excessif du village. Déclare qu'il reste plus de 2 hectares de terrains constructibles auxquels s'ajoutent les «dents-creuses» et les divisions à venir, que cela suffit pour tenir jusqu'en 2050 selon l'objectif

de 0,5% par an d'augmentation de la population.

Dénoncent la création artificielle d'un faux centre, un projet qui déséquilibre la village, détruit les paysages que le développement harmonieux en longueur (le long des rues) a su préserver.

Déclarent, comme beaucoup, être venu chercher le calme et la tranquillité, acceptant les inconvénients. Craignent la multiplication des routes et des voitures, créant des difficultés de circulation, la rue de l'église étant saturée à certaines heures.

Dénoncent une ouverture à l'urbanisation sans aucun projet, qui sera livrer aux promoteurs.

Demandent que soit respecté les choix de ceux qui se sont installés dans le village et que soit développer des projets mieux adaptés et plus soucieux de l'environnement rural.

Dénonce la disparition des seules aires de jeux et de loisirs des enfants, des chemins et lieux de promenades et de convivialité pour tous. Seul reste le terrain de football, cerné entre rue (danger) et constructions.

Déclare que la zone AUL valorisent les terrains que la commune devra acquérir, que des intérêts personnels sont mêlés à un «soit-disant projet d'intérêt collectif».

Regrettent le peu d'information et l'absence de concertation. Notent que dans certaines communes l'avis des habitants est pris en compte.

Observation R.4 : /24-01-2012, 3 feuilles A4 manuscrites et agrafées/
Mme Anne et M. Jean Saint-Yves, 30 rue de l'Église.

Original du document Dp.5 qui m'a été remis le lundi 16 janvier, observation O.10.

Observation R.5 : /03-02-2012, 3 feuilles A4 dactylographiées et agrafées/
JADE (Jonction des associations de défense de l'environnement).
Agrément préfectoral n°01-074/DUEL en date du 16 mai 2001.
27 Grande Rue, 78770 Auteuil le Roi.

Émet 3 remarques :

1/ Il aurait été possible à la commune de Saulx-Marchais de faire référence au SDRIF 2008 plutôt qu'à celui de 1994 obsolète. Cela aurait permis de ne pas faire figurer l'emprise de l'ex A88 (liaison Mantes–St-Quentin).

2/ L'augmentation de la population de Saulx-Marchais est 9 fois importante que la moyenne départementale. Il est donc nécessaire de contrôler l'augmentation de population et de mettre l'accent sur l'aménagement du tissu urbain existant (réflexion sur les voies de circulation, les voies douces, recherche de qualité de vie, maintien des lieux de rencontres et création si possible de services), de conserver en cœur du village, même si l'orientation actuelle est à la densification, une surface non urbanisée permettant d'être lieu de rencontre et festivités, à défaut la commune perdrait son attrait de «commune rurale».

3/ Une concertation plus précoce aurait facilité le rapprochement des positions entre les élus porteurs du projet et la population particulièrement attachée au caractère rural de Saulx-Marchais.

Concluent en s'interrogeant sur la capacité qu'aura la commune à conserver son caractère rural et par conséquent celui de la Plaine de Jouars. Regrette cette évolution qui affaiblit la position défendue par la grande majorité des habitants de la plaine contre une urbanisation du territoire.

Observation R.6 : /03-02-2012, 3 feuilles A4 dactylographiées et agrafées/
Mme Marie Banerjee, 40 rue de l'Église

Précise et complète l'observation O.20.

Craint la circulation dans le chemin Entre Deux Mares qui cernera l'espace naturel présenté en tant que «poumon vert». Cherche l'étude concluant sur le besoin de fluidifier la circulation.

Cherche si une étude a été faite sur l'enjeu écologique de la re-localisation de la culture maraîchère, à fort potentiel d'emploi et répondant à des nécessités de santé publique.

S'interroge sur l'importance accordée à l'identité rurale du village, si fragile en Ile de France, et sa prise en compte dans le calcul de la croissance démographique.

Constate le manque de débat entre densification et création de nouvelle surface urbaine. Tient à l'habitat individuel et aux jardins mais s'interroge sur les possibilités d'habitats collectifs, établis en plusieurs grosses maisons réparties dans le village, et même sur l'habitat social.

Souhaite voir annexées des recommandations quant aux économies d'eau et d'énergie, au maintien de la biodiversité, à la lutte contre l'imperméabilisation des sols et les obstacles au libre écoulement des eaux.

Regrette que les conséquences sur la valeur des terrains rendent difficile de débat sur les enjeux collectifs. Imagine une compensation entre les propriétaires ayant bénéficié ou non d'une valorisation (comme en Inde).

Souhaite voir donner un temps supplémentaire à la réflexion, pour préciser le projet du village, pour les 15 ans à venir, en y associant les habitants, un gros travail a été fait, il sera dommage que le résultat soit rejeté par une partie des habitants.

3.3.4. Courriers reçus au sujet de l'Enquête

J'ai numéroté C.1 à C.13 les courriers qui me sont parvenus. Je rappelle ici, pour illustrer leur teneur, l'essentiel du contenu des courriers :

Courrier C.1 : /10-01-2012 : 1 feuille A4 recto/

M. Arnaud de Lamajorie, 28 bis rue de la tuilerie.

Est surpris de la nécessité de faire intervenir un avocat pour que la BVSM puisse avoir copie des éléments du PLU. Dénonce le manque de concertation et la volonté de dissimulation des véritables motivations de certains. Déclare que la disponibilité importante de terrains constructibles permet de continuer un développement harmonieux et régulier. Dénonce un PLU passé en force, réservant des aménagements et des coûts incompatibles avec les budgets collectifs à venir. Se déclare solidaire avec les habitants directement concernés par la concentration urbaine irraisonnée, alors que se pose déjà des problèmes de circulation et de stationnement. Signale que certains parkings sont utilisés en permanence par manque de places de certaines habitations. Affirme son désaccord avec le PLU.

Courrier C.2 : /11-01-2012 : 7 feuilles A4 recto + 3 feuilles A4 recto-verso/

Famille Paul Lemoine, 23 rue du Rouet. (voir aussi O.8)

Sa famille est propriétaire (depuis le XVII^e s.) d'un terrain de 8 000 m², non cultivé, cadastré 28675 et 28739 (lire ZB 675 et ZB 739), situé au centre du village et sur lequel a été demandé la possibilité de construire en 2008 et 2009 (voir 2 lettres jointes). Ce terrain a été classé en réserve d'équipement au POS en 1995, sous mandature de Germain Lemoine. M. Denis Gardera, Maire actuel, a souhaité intégrer ce terrain en zone AU pour faire face à la prévision d'augmentation de la population en respectant les préconisations de la loi SRU : densifier les centres et préserver les terres agricoles, (voir document joint : information PLU). Dénonce les pressions malveillantes contre la famille Lemoine, famille du Maire (voir tracts joints), exercées par la BVSM, pressions qui ont amené la municipalité à annuler ce projet, laissant le terrain en réserve d'équipement, alors que les terres agricoles voisines sont destinées à l'urbanisation : un non-sens !

Signale le combat de la BVSM pour préserver le «poumon du village» de toute construction, alors que Saulx-Marchais est une commune rurale au milieu des champs et bordée par le bois de Beynes. Demande, pour conserver l'esprit actuel du village, la possibilité de construire un nombre raisonnable de maison individuelle sur ce terrain. Propose de prendre en charge la réalisation de la voirie d'accès. Signale que la Mairie a condamné sans en demander leur avis, les deux accès à ce terrain, au prétexte d'en interdire l'accès aux gens du voyage, mais cette situation ne permet plus d'en réaliser l'entretien.

Courrier C.3 : /12-01-2012 : 5 feuilles A4 recto + 2 feuilles A3 recto/

MM. Billot, Da Silva et Faure, (voir O.3 et O.7)

Demandent collectivement que leurs parcelles (respectivement ZB 801, ZB 208 et ZB 652+653) soient inscrites

intégralement en zone UH. Rappelent que ces parcelles n'ont pas d'usage agricole, deux sont clôturées, la troisième est non baillée et si la terre est retournée, c'est pour éviter les intrusions. S'engage à céder la parcelle 653 (qui supporte la viabilité des parcelles ZB 772 et 773) pour l'élargissement du chemin Entre les Deux Mares, nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation de la zone UA. Des photos et extraits de plans présentent les différents lieux et leur demande.

Courrier C.4 : /16-01-2012 : 4 feuilles A4 recto/

L'association «Les amis de Saulx-Marchais» (Mme Jeanne Pitrou, rapporteur).

Rappelent que l'association a pour objectif «La sauvegarde et la promotion du patrimoine architectural, historique, archéologique et géologique de Saulx-Marchais et ses environs» et qu'à ce titre, seul l'objectif 1 du PADD (Préserver et mettre en valeur les patrimoines naturel, bâti et paysager de la commune) sera au cœur des leurs remarques (même si l'association n'est pas indifférente à d'autres thèmes).

1/ Perspectives paysagères et les cônes de vue correspondants

Sont satisfaits de la présence de ces trois cônes de vue, mais déplorent des dispositions réglementaires notoirement insuffisamment déclinées. Relèvent que la rédaction de l'article 2, qui ne fait pas référence aux cônes de vue, pourrait permettre certaines constructions dans les secteurs des cônes de vue. Proposent la création de zones A spécifiques à ces secteurs, soit un classement en «secteurs agricoles stratégiques», tels que définis dans les objectifs du SDEN (Schéma départemental des espaces naturels) adopté par délibération du Conseil général du 24 juin 1994, mis à jour en avril 1999. À noter que le SDEN place la totalité de la commune de Saulx-marchais en secteur agricole stratégique.

Ajoutent que la perspective paysagère de la ferme de la Tuilerie en direction de l'est devrait également être protégée par un cône de vue, la loi prévoyant la possibilité pour une commune de sauvegarder une perspective qui s'étend sur une commune voisine.

Soulignent, en réponse à la préoccupation de la Chambre d'agriculture interdépartementale, que le positionnement du cône de vue du secteur sud (lieu-dit «le chemin de Mantes»), n'empêche pas l'implantation de cultures maraîchères sur les sols de «nature sableuse» situés au nord de celui-ci et que seuls les sols argileux au sud, en zone de fort risque de coulées de boue, sont contraints par le cône de vue.

2/ Perspectives urbaines

Relèvent l'évidence de la perspective du tracé de l'aqueduc de l'Avre. Notent qu'il s'agit d'un espace de promenade remarquable qui devrait être inséré dans le plan des circulations douces. Déclarent légitime que des prescriptions particulières soient édictées pour que l'environnement de part et d'autre de l'aqueduc reste de haute qualité.

Souhaitent que la perspective sur le chevet de l'Église soit préservée tout le long de la sente menant le long des jardins jusqu'à la rue de l'église et qu'elle soit reportée graphiquement sur les documents du PLU afin que les aménagements futurs et notamment dans la zone AU, ne la fassent pas disparaître.

Souhaitent, de façon générale, que les objectifs du PADD, se traduisent en dispositions concrètes explicites dans le Règlement, le Plan de servitudes et autres documents composant le PLU.

3/ Protection des sites archéologiques

Souhaitent que les différents sites archéologiques ne soient pas simplement localisés sur les documents graphiques mais que ceux-ci en indiquent leurs étendues et que des mesures concrètes en découlent. Proposent selon les différents cas : délimitation de périmètre de protection excluant toute activité étrangère à une étude spécifique du site ; excavation interdite ; rappel des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude spécifique définie par la loi du 17 janvier 2001 ; classement en «secteurs agricoles sensibles» des zones concernées...

Terminent en rappelant la protection de l'Église Saint-Pierre et Saint-Paul au titre des monuments historiques

et déclarent que le cœur mériterait une étude de «périmètre de protection modifié» qui trouverait place dans les Orientations de développement».

Courrier C.5 : /16-01-2012 : 1 feuille A4 recto/

M. Jean Dorveaux et Mme Renée Linaut de Bellefonds, 48 rue de la Tuilerie.

N'adhèrent pas à ce projet de PLU qui parait ni raisonnable ni rationnel. Craignent la perte du caractère rural de Saulx-Marchais en rendant constructibles des terrains à vocation écologique, culturelle et sportive, nécessitant de nouvelles infrastructures coûteuses, alors qu'il existe encore de nombreuses parcelles constructibles le long des voies viabilisées. Craignent une augmentation des impôts locaux déjà très élevés et un accroissement de la circulation déjà intense. Ne voient pas bien les avantages du projet pour le village.

Courrier C.6 : /16-01-2012 : 2 feuilles A4 recto/

M. Philippe Brun, 12 rue de l'Église.

Exprime son opposition au PLU. Déclare avoir trouvé le calme en ce village rural. Signale que son terrain de tennis est limitrophe à la zone AUL. Estime que le PLU va détruire le cadre de vie choisi et faire disparaître un lieu de loisirs et de convivialité. Déploie une promesse non tenue et voit sa propriété encore partiellement en zone N (A 272 et A 570). Déclare incohérent le découpage entre les zones N, A et AUL, au regard de ce qui est. Constate que les parcelles en zone N sont des propriétés privées qui ne profitent donc pas aux habitants du village, il n'y a pas intérêt collectif. Conteste la déclaration d'un projet sur le long terme lorsque le Maire ne respecte pas son engagement de remettre les voiries en l'état d'origine après enfouissement des réseaux (voir document joint : «autorisation de travaux»). Constate que la démographie de la commune n'a cessé de s'amplifier (+35%) et qu'il reste 2 hectares de terrains constructibles et pense qu'il n'est pas nécessaire d'urbaniser pour l'instant. Conclue que ce PLU n'offre, pour beaucoup d'habitants, que des inconvénients et des incohérences et qu'il entraînera une augmentation des impôts et aucun avantage pour la commune.

Courrier C.7 : /16-01-2012 : 1 feuille A4 recto/

Anonyme.

Rappelle que Saulx-Marchais a accueilli de nombreuses constructions ces dernières années, ce qui a fait augmenter considérablement le nombre d'habitants, de 400 à 850 en vingt ans. Constate la circulation déjà difficile des cars et des voitures dans les étroites rues de l'Église et de la Petite Mare, qui ne peuvent en supporter plus. Estime l'emplacement de la zone AU très mal situé, car la nouvelle route débouchera sur ces rues, impliquant des intersections manquant de visibilité et de manœuvre donc dangereuses. Déploie que la zone à construire ne soit pas au centre du village (la Mairie et l'école) et supprime le terrain de boules et de sports pour les enfants. Estime préférable de conserver cet endroit de promenade, où les enfants peuvent jouer en sécurité, en réserve d'équipement ou en zone naturelle. Déclare suffisantes les possibilités de construire, la suppression de la surface minimale nécessaire de 1000 m² augmentant le potentiel des terrains constructibles existants.

S'inquiète de l'absence d'emplacement pour un groupe scolaire plus vaste, alors que l'augmentation de la population va demander plus de places à l'école et à la cantine et qu'il est souhaitable de retrouver la Salle des fêtes (occupée par la cantine). Propose l'emplacement prévu pour un parking.

Signale que le terrain en zone AUL appartient pour partie à Madame Aigrefeuille (belle-mère de Monsieur le Maire) et qu'il a fait l'objet à plusieurs reprises de tractations afin de le rendre constructible. Ajoute qu'il y a 40 ans, Monsieur Paul Lemoine, père de Madame Aigrefeuille, avait demandé à madame Touroude, impasse du pressoir, la cession d'une bande de 5 m sur 50 m de long pour l'accès à ce terrain enclavé donc sans valeur. Conclue que Monsieur Gardera a trouvé une autre solution pour vendre ce terrain.

Courrier C.8 : /26-01-2012 : 2 feuilles A4 recto/

Mme et M. Alain Berger, 43 rue de l'Église.

Exprime son profond désaccord avec le PLU. Déclare avoir trouvé il y a 15 ans le calme et la proximité de la

nature. Constate un projet qui promet monts et merveilles mais qui, à y regarder de plus près, est sans réel avantage pour qui ne souhaite que calme et tranquillité. Déploie une communication inexistante, aucune concertation et des réunions de présentation qui donnent de vagues réponses à des questions bien légitimes. S'étonne que l'on puisse imaginer qu'ouvrir de nouvelles zones à urbaniser puisse résoudre les petits tracasseries quotidiens auxquels sont confrontés à longueur d'année les villageois. Pense que cela apportera plus de désagrément au quotidien et ne permettra en rien d'améliorer le cadre de vie. Constate une promesse d'une meilleure circulation alors que le problème ne se pose pas. Estime préférable un meilleur entretien des voiries existantes plutôt que de vouloir transformer des chemins en routes inutiles, entraînant une augmentation d'impôt pour leur création et leur entretien.

Ne sait que penser des permis de construire accordés sans aucun respect des réglementations en vigueur, des stationnements en dehors des propriétés, résultat de projets farfelus et totalement irréalisables mais qui n'ont pas alerté la commission d'urbanisme du Conseil municipal. S'interroge sur la capacité à proposer un projet de la part de ceux qui laissent passer tant d'énormité. Dénonce les justifications apportées dans le bulletin municipal d'octobre 2011 concernant les largeurs d'accès, avec une interprétation risible qui fait preuve d'aucun bon sens.

S'indigne de la disparition à plus ou moins long terme du seul espace de détente, de jeux pour les enfants du village, de moments de fête, de feux d'artifice. Alerte de la dangerosité d'un terrain de jeux lorsqu'il est bordé d'une route. Demande comment croire à une urbanisation contrôlée face à une promotion immobilière avide de projet.

Déclare que Saulx-Marchais a contribué plus que sa part à l'accueil de nouvelles populations ses dernières années et ne comprend pas qu'il faille prévoir autant d'urbanisation pour une augmentation prévue du nombre d'habitants de 0,5% par an. Constate que les nombreuses possibilités de constructions et de rénovations n'ont pas fait l'objet d'une étude sérieuse et qu'à fins d'intérêts privés, est proposé la mise en péril de la sérénité du village.

Conclue avec la volonté de conserver le caractère rural et tranquille du village. Demande le maintien des zones AU et AUL en zone naturelle avec réserve d'équipements. Propose de réfléchir aux nombreuses alternatives, pour peu que les bonnes questions soient posées et que le débat soit démocratique et sans mensonge.

Courrier C.9 : /30-01-2012 : 1 feuille A4 recto/

M. Arnal Trehin, 3 rue de l'Église - Mme et M. Veau, 1 rue de l'Église

Expriment leur opposition au PLU. Sont originaires du village depuis plusieurs générations, sont agriculteurs et éleveurs. Ont toujours voulu privilégier et conserver leur environnement rural. Constatent que l'évolution importante de la population du village a engendré un manque d'entretien des voiries au lieu de les améliorer. Estiment que ce PLU va détruire l'environnement qu'ils ont toujours connu, qu'il est incohérent lorsque leurs parcelles 268 et 267 sont en zone UJ, entourées d'une zone UG (promesse non tenue), lorsque certains agriculteurs ont leur terrains en zone A et pas d'autres.

S'interrogent lorsque 5 maisons ont été construites sur un terrain de 2100 m² au 8 de la rue de l'Église, alors que le POS impose 600 m² par lot et qu'au maximum, 3 maisons auraient du trouver place, sans compter les non respects de largeur de voie, d'accès pompier et de nombre de places de stationnement (à noter que ce terrain appartient à la belle-famille du Maire).

Pensent que ce PLU avantage certaines personnes et nuit à autrui.

Courrier C.10 : /31-01-2012 : 6 feuilles A4 recto + 1 feuille A3 recto/

Eau de Paris, service public de l'eau, 3 route de Moret-Sorques à Montigny sur Loing.

Eau de Paris, régie de la Ville de Paris, assure le service public de l'eau et assume la gestion de l'aqueduc de l'Avre. Celui-ci participe à l'alimentation en eau potable de la Ville de Paris à hauteur de 100 000 m³/jour. Souhaite, compte tenu de l'importance de cet ouvrage, que :

- Le tracé de l'aqueduc figure dans tous les documents graphiques et que l'existence de l'ouvrage soit précisé dans le rapport de présentation ainsi que dans les documents écrits ;
- Les terrains concernés soient classés en zone spécifique N et que cette zone permette à Eau de Paris de réaliser des travaux nécessaires à l'amélioration et la modernisation des installations et ouvrages qui le composent.
- Des zones de protection liées à la présence de cet ouvrage permettent de préserver la qualité de l'eau.

Demande que soient mentionnées dans le règlement de chaque zone concernée du PLU, les prescriptions à respecter le long de l'aqueduc (Cf document joint: Protection sanitaire de l'aqueduc de l'Avre, 4 pages et un plan). Précise que l'aqueduc est à eau libre et qu'il y a lieu de protéger l'eau qui y circule, en conséquence les prescriptions sanitaires qui figurent dans le document s'appliquent.

Demande qu'Eau de Paris soit informée de l'ensemble des projets de travaux envisagés à proximité de l'aqueduc, afin de s'assurer qu'ils ne sont pas de nature à porter atteinte à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine. L'avis formulé permettra, le cas échéant, de soumettre l'accord de permis de construire à certaines prescriptions spéciales relatives à la salubrité.

Protection sanitaire de l'aqueduc de l'Avre : 3 zones de protection :

1/ Immédiate : emprise appartenant à la Ville de Paris. Toute construction est interdite (exceptée celle liée à l'exploitation de l'aqueduc. Sont tolérées les traversées de route ou de canalisation.

2/ Rapprochée : deux bandes de terrain de 12 m de largeur de part et d'autre de l'emprise. Toute construction est interdite (sauf liées à l'exploitation de l'aqueduc). Sont également interdits, tout dispositif d'assainissement, les fouilles carrières et décharges, les dépôts de matières susceptibles de souiller les eaux d'alimentation (fumier, immondices...), le stationnement de véhicule. Sont tolérés les chaussées et les trottoirs, sous réserve qu'ils comportent un revêtement rigoureusement étanche et que les eaux de ruissellement soient rapidement éloignées de l'aqueduc. Sont tolérées les canalisations sous réserve de mise en œuvres respectant un cahier des charges spécifique.

3/ Éloignée : deux bandes de terrain s'étendant jusqu'à 40 m de part et d'autre de l'axe de l'aqueduc. Sont interdits (sauf dispositions spéciales) tout dispositif d'assainissement, tout dépôt de matières susceptible de souiller les eaux sont interdits les stockages de liquide ou de gaz. Sont tolérés les parcs de stationnement (revêtement rigoureusement étanche et eaux de ruissellement rapidement éloignées de l'aqueduc). Les canalisations d'eaux pluviales et usées doivent respecter un cahier des charges spécifique.

Courrier C.11 : /01-02-2012 : 2 feuilles A4 recto/

Mme et M. Nicolas Lemoine, 31 rue du Rouet.

Désapprouvent le PLU préparé par le Conseil municipal sans aucune concertation avec la population.

Déclarent que si le mini terrain de football et les aires de jeux sont établis sur un terrain acquis par la municipalité, la réserve d'équipement qui les entourait était prévue pour l'agrandissement progressif de ces espaces selon l'évolution de la population. Constatent que les terrains de boules et de jeux des enfants disparaissent (zone AU) et que le terrain de football se retrouvera au milieu de l'urbanisation. Dénonce le gâchis de voir disparaître ces équipements qui ont été financés par l'argent du contribuable. S'interrogent sur les conflits et nuisances qui naîtront du fait de la proximité des nouvelles constructions avec le terrain. Considèrent que cet endroit de rencontres et de réjouissances communales (cirque, feu d'artifice...) est bien situé, au centre de la commune, où les enfants peuvent s'y rendre à pieds. Constatent un manque d'équipements (cantine dans la salle des fêtes, école trop petite...), des voiries en très mauvais état. Estiment qu'il y a d'autres priorités que l'augmentation de la population, que la commune n'a pas les moyens de créer les nouvelles infrastructures nécessaires à de nouvelles constructions.

Souhaitent conserver leur village que le PLU transforme en ville.

Courrier C.12 : /03-02-2012 : 2 feuilles A4 recto/

M. Marcel Fréry, 24 bis rue de la Tuilerie.

Se présente, à 74 ans avec une petite retraite, comme un des premiers adhérents de l'association BVSM. Espérait voir certains terrains (dont le sien), non agricoles et parsemés ci et là, classés en zone constructible. Souhaitait établir un deuxième pavillon sur son terrain de 3 300 m², mais ne pouvant attendre a vendu une partie de son terrain à un voisin. Constate que parmi ceux qui espéraient, il y a la famille du Maire qui possède un terrain non accessible à coté du terrain de football et bizarrement le PLU qui crée ici un grand projet, sans se soucier du voisinage, du club de boules d'un terrain de culture. Déclare habiter Saulx-Marchais depuis 30 ans et, son terrain vendu, n'être motivé que pour son village, y avoir investi longtemps pour les jeunes et le sport, déplore que l'on veuille ceinturer de routes et de constructions le terrain de football, quid de la gênes des futurs habitant, de la sécurité des jeunes.

S'interroge sur les coût de ces aménagements, de la route qui pour deux tiers donnera accès à des champs et au terrain du Maire. Considère qu'il y a d'autres choses à faire. Constate l'état déplorable des rues de la Tuilerie, de la Treille et du Rouet, l'obsolescence de l'éclairage public, rien n'a été fait depuis 30 ans, contrairement aux rues de la Mairie et de l'Église (celle des Conseillers). S'interroge sur l'aspect sanitaire d'une cantine dans la salle des fêtes qui sert aussi aux associations et à la gymnastique, sur l'opportunité de créer une cantine et rendre la salle des fêtes à sa destination première lorsque l'on construit deux classes supplémentaires.

Se déclare contre ce PLU à 100%.

Courrier C.13 : /03-02-2012 : 1 feuille A4 recto-verso/

Mme Géraldine et MM. Daniel et Christian Langlois, ZB 212 et ZB 216 en indivision.

Sont propriétaires des parcelles ZB 212 et 216, chemin Entre Deux Mares, et ancienne famille de cultivateurs du village depuis plusieurs générations. Souhaitent donner la possibilité à leurs enfants de bâtir, diviser ces deux parcelles en 6 lots. Sont défavorable à la vente de ces parcelles à un promoteur qui l'achèterait au tarif de terres agricoles.

3.4. Documents complétant l'information du Commissaire-enquêteur

J'ai numéroté Dc.1 à Dc.2 les documents qui m'ont été transmis. Je rappelle ici l'essentiel de leur contenu :

Documents Dc.1 : /7 feuilles A4 recto + 3 feuilles A4 recto-verso + 1 feuille A3 recto-verso/

Remis par M. Le Maire le 18-11-2011

Ensemble de tracts émanant de l'association BVSM et illustrant le contexte dans le lequel s'est déroulé la phase d'arrêt de l'élaboration du PLU.

Documents Dc.2 : /7 feuilles A4 recto + 3 feuilles A4 recto-verso + 1 feuille A3 recto-verso/

Remis par la secrétaire de mairie le 16-01-2012

Ensemble de courriers à destination du Maire et lui demandant différentes interventions :

- Mme Claudine Faure, 04-03-2011, demande l'intégration de sa parcelle ZB 652 en zone U (voir O.7 et Dp.4 ;
- Mme Aline Babic-Lemoine, 07-04-2010, demande l'intégration de sa parcelle ZB 792 en zone U (voir O.21 et Dp.15) ;
- Mme Coste et M. Billot, 27-10-2011, demande l'intégration de leur parcelle ZB 801 en zone U (voir O.3 et C.3) ;
- Mme Brigitte Roperch, 9 ter rue de la Mairie, 19-08-2008, demande à procéder à un échange de portions de parcelles situées en zone AU, afin d'augmenter la surface de l'unité foncière portant son habitation ;
- Mme Martine Le Maitre, 29-05-2010, demande un entretien avec M. le Maire à propos de l'absence de zone AU chemin des Sablons où elle possède la parcelle ZB 72 (voir aussi autres sujets : O.4, Dp1 et Dp.2) ;
- M. le Maire Denis Gardera (19-05-2007), atteste que la réserve d'équipement sur la parcelle A 270 est une erreur et qu'elle sera supprimée dans le PLU.

Documents Dc.3 : /34 pages/ Remis par M. Le Maire

Règlement du Plan d'occupation des sols (POS) en cours de validité.

Réflexions, commentaires et conséquences

3.5. Sur les avis des Personnes publiques associées

La plupart des observations contraignent la municipalité à corriger les pièces du dossier ou à légèrement adapter son projet. Quelques-unes répondent ou rendent caduques des observations du public. Il semble donc opportun de prendre en compte en premier lieu les observations faites par les Personnes publiques associées. On intégrera ici celles du service public Eau de Paris (courrier C.10).

Demandes de corrections ou de précisions à caractère obligatoire

Ces demandes portent pour la plupart sur des sujets qui n'ont pas éveillé l'intérêt du public. Elles concernent des points précis que l'on pourrait qualifier de détails s'il n'était pas indispensable d'amender les différents composants du dossier de PLU en conséquence.

Observations à pondérer

Réglementer les constructions en zone AU (CLE)

Peut-on imiter l'urbanisation en secteur de coulée de boue, lorsqu'aucune construction n'y est autorisée en zone AU ? La remarque reste intéressante pour l'avenir de cette zone AU.

Désenclavement de la micro-zone A (CLE)

Il ne semble pas que le désenclavement de la micro-zone A puisse être réalisé par le reclassement en zone agricole de la zone N située au nord. Ce sont des jardins associés aux habitations en zone U et qui n'ont aucun caractère agricole.

Zonage spécifique pour l'extension du cimetière (CLE)

À moins d'être dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé, les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière sont dispensés de permis de construire. Dans une commune rurale aucune réglementation spécifique n'est applicable aux constructions édifiées au voisinage des cimetières.

En ces conditions il ne semble pas indispensable de créer une zone spécifique pour le cimetière, le maintien en zone N semble possible.

Toiture végétalisées (CLE)

Doit-on évoquer les toitures végétalisées dans une annexe portant sur de simples recommandations quant à l'aspect extérieur des constructions et faisant référence à un vocabulaire architectural traditionnel de la région ? Par ailleurs, les dites toitures végétalisées sont autorisées dans la réglementation des zones U.

Réglementer les logements en zone AUL (Préfecture des Yvelines)

Peut-on fixer des règles particulières en terme de création de logements en zone AUL, lorsqu'ils n'y sont pas autorisés ?

Réalisation de petits logements (Préfecture des Yvelines)

Il restera difficile de susciter la réalisation de petits logements sans avoir la maîtrise de la production qui, en attendant l'ouverture à urbaniser de la zone AU, est du fait exclusif d'initiatives privées.

La remarque reste intéressante pour l'avenir de cette zone AU.

Changement de destination de bâtiments agricoles (Agricultures & territoires)

Il semblerait que cette possibilité soit acquise. Toutefois, la réhabilitation de bâtiments agricoles implique très souvent la création de planchers supplémentaires divisant les grandes hauteurs, ce qui peut s'avérer difficile lorsque le Cos ne le permettrait pas (voir aussi l'observation O.19 à propos de l'intégration des zones UX en zone UG ou UH).

Il se suffit pas que cela soit possible en terme d'affectation des locaux, il faut aussi que cela soit possible en terme de capacité, en réservant toutefois cette possibilité aux constructions ayant un intérêt architectural, comme c'était le cas en zones UX du POS.

Extensions des installations agricoles en zone U (Agricultures & territoires)

Préserver l'activité agricole est souhaité. Cela implique que les installations puissent évoluer pour s'adapter et se maintenir. Permettre les extensions et les créations de nouveaux bâtiments est indispensable. Reste à définir ce que l'on entend par «installation nouvelle» dans les articles 1 des zones U.

Il semble que la volonté municipale est d'interdire l'installation de nouvelle exploitation et non d'interdire toute nouvelle construction ou extension au bénéfice d'une exploitation existante.

La rédaction des articles 1 des zones U devra être éclaircie pour qu'aucun doute ne persiste.

Cultures maraichères et cône de visibilité (Agricultures & territoires)

Si le cône de visibilité du lieu-dit du chemin de Mantes interdit toute installation de serre ou tout autre ouvrage pouvant être nécessaire à la culture maraichère, il est à noter que l'essentiel des terres sablonneuses propices à ce type de culture (à défaut d'être une bonne terre pour les autres cultures) se trouveraient au nord du cône qui protège la vue vers le sud.

Construction en zone A (Agricultures & territoires et Préfecture des Yvelines)

La volonté municipale est d'assurer la bonne intégration des nouvelles constructions en zone A. Est-ce que limiter les constructions à 300 m² d'emprise au sol par unité foncière est la bonne solution ? Pas sûr. Peut-on ne pas limiter les constructions et s'en remettre au service agricole de la DDT (Agricultures & territoires) ? Ce serait perdre la maîtrise. Une distance maximum par rapport aux bâtis existants pour l'implantation de nouvelles constructions (Préfecture) permet-elle d'éviter les effets de mitage des paysages agricoles ? En toute logique, oui. Peut-on imaginer ne pas limiter l'emprise au sol si et seulement si la nouvelle construction n'est pas trop éloignée du bâti existant ?

Il est nécessaire de trouver un équilibre entre la volonté de maintenir l'activité agricole et celle de préserver les paysages.

À noter que pour une définition d'une distance maximale, il conviendrait de tenir compte de certaines réglementations en terme d'écart à respecter entre bâtiment agricole et habitations.

Augmenter le Cos en zone UG (Préfecture des Yvelines)

Les dents-creuses identifiées à la page 32 du Rapport de présentation sont situées en zone UH.

Il conviendrait donc d'augmenter le Cos en UH et non en UG.

Un Cos de 0,35 permettrait de ne pas réduire le droit à construire des anciennes zones UX qui ont été intégrées en zone UH.

Intégrer les micro-zones UJ et A (Préfecture des Yvelines)

Ces micro-zones ont été instaurées par le POS pour assurer le maintien des activités dans le village. Que se passera-t-il si ces micro-zones sont intégrées dans les zones UA, UH ou UG ? Ne risque-t-on pas de voir ces activités céder leur place aux promoteurs et quitter Saulx-Marchais ? Il a-t-il un risque de friche en cas de cessation d'activité (Dp.17) ? Peut-on priver un propriétaire du droit de réaliser sur sa parcelle ce que tous ces voisins peuvent faire ? Doit-on interdire l'installation d'une nouvelle activité dans le village, si elle est compatible avec le voisinage des habitations ?

La municipalité a déjà fait le choix de permettre les installations de bureaux, de services, de commerces ou de locaux à usage artisanal en zones UA, UG et UH. Au risque de voir partir certaines activités mais au nom de

l'équité, elle a décidé de se conformer à la demande d'intégration des zones UJ dans les zones UG ou UH voisines.

L'intégration des zones UJ en zone UG ou UH semble être la réponse la mieux adaptée à la situation.

Pour la micro-zone A, il en est autrement. Toute nouvelle implantation en zone U est interdite. Impossible d'espérer compenser la disparition de cette activité par une nouvelle. Il s'agit d'une des dernières fermes, si ce n'est la dernière en activité sur la commune. Il est impératif de la préserver. Un classement en zone U signifierait assurément l'éviction de l'exploitant. Le choix de la commune est de maintenir cette micro-zone A.

Le maintien de la micro-zone A semble être une réponse en adéquation avec l'objectif du PADD de pérennisation des activités agricoles existantes.

3.5.1. Sur les interventions du public

Les interventions des uns et des autres ont abordé de nombreux sujets qui seront traités ici de façon thématique. Les thèmes ne sont pas abordés selon leur importance, mais plutôt par ordre d'apparition dans les observations avec quelques inversions pour des raisons de pratique rédactionnelle.

La priorité est toutefois donnée aux observations faites par les représentants de l'association Bien vivre à Saulx-Marchais (BVSM), qui compte 120 membres et est porteuse d'une pétition regroupant 228 signatures, soit près de 28% des 822 habitants de la commune.

Pour autant la remarque d'un seul peut s'avérer d'intérêt général et toutes les observations seront traitées avec la même attention.

Nécessité du PLU (O.1, O.2 et Dp5)

La loi SRU qui réforma le POS en créa le PLU, date de décembre 2000. Depuis janvier 2003, toute révision du Plan d'occupation des sols (POS) impose sa transformation en Plan local d'urbanisme (PLU). Toutes les communes devraient avoir procédé à la transformation de leur POS en PLU avant le 1^{er} janvier 2010. Initialement cette limite était fixée à 2003 et elle a déjà été reportée deux fois...

Il semblerait qu'il n'y ait pas encore de sanction directe en cas de non respect de l'échéance, tout POS reste applicable tant qu'un PLU ne l'aura pas remplacé. Toutefois, une commune peut-elle maintenir son POS alors que ses dispositions ne sont plus du tout compatibles avec les textes en vigueur ? Une commune peut-elle ne pas élaborer son PLU alors que la Communauté de communes, lorsqu'elle élaborera son PLU intercommunal, pourra y intégrer des plans de secteur couvrant l'intégralité du territoire d'une ou plusieurs communes membres et qui préciseront les orientations d'aménagement et le règlement spécifique à ce secteur ?

Il semble préférable que Saulx-Marchais, plus petite commune de la Communauté de communes Coeur d'Yvelines, dispose d'un PLU.

Non, une Carte communale ne peut suffire (Dp.5). La carte communale est un document d'urbanisme simplifié dont peut se doter une commune qui ne dispose pas d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu. On ne peut aller en arrière.

Un parc de logements existants bien plus équilibré que ne le laisse apparaître le diagnostic (O.1)

Le diagnostic est établi sur la base des données consolidées de l'Insee. Ces chiffres ont toujours un temps de retard. Basés sur les recensements de 2007, ils ne tiennent donc pas compte des opérations des cinq dernières années. Il est vrai que parmi celles-ci on trouve des réhabilitations de corps de ferme, amorçant un rééquilibrage de l'offre, tant en petites unités, qu'en logements locatifs. À noter également que le diagnostic a été réalisé en 2009 et qu'il reste difficile de l'actualiser tout au long de la procédure d'élaboration d'un PLU sans retarder encore plus une gestation déjà longue.

En tout état de cause, la possibilité de corriger un éventuel déséquilibre ne peut se réaliser que dans le cadre d'opérations dont la commune a la maîtrise du programme, soit par touches ponctuelles au gré des opportunités, soit dans le cadre d'opérations d'ensemble, plus vastes, qui généralement s'établissent sur des zones à urbaniser réglementées. Lorsqu'une telle opération sera à l'ordre du jour, il sera temps de préciser le diagnostic pour définir les besoins réels.

Inexactitude dans l'estimation du besoin de logements (O.16, O.22, Dp.17 et R.3)

Il semble effectivement qu'il y ait ici quelques erreurs.

Évaluation du point-mort sur la période 1999-2007

Soit le nombre de logements qu'il aurait suffi de créer pour maintenir la population de 1999 constante jusqu'en 2007.

Renouvellements de résidences principales : nombre de logements créés sans qu'il y ait d'augmentation du nombre total de logements.

Nombre de logements créés sur la période 1999-2007 (p.25), sans compter les logements commencés en 2007 qui pourraient ne pas être terminés sur la période : (22 +12 +11 +7 +6 +12 +17 +12 =) 99 logements.

Nombre de logements recensés en 1999 (p.24) : 224 résidences principales.

Nombre de logements recensés en 2007 : 292, soit (292 -224 =) 68 de plus.

Renouvellement de logements : (99 -68 =) **31**, à comparer à la valeur **16** inscrite dans le tableau p.29.

À moins que le nombre de logements créés soit compté différemment, sans tenir compte de l'année 1999 et en comptant ceux de 2007, soit un postulat totalement illogique, mais nous obtenons : (99 -22 +6 =) 83 logements, soit un renouvellement de (83 -68 =) 15 logements. Nous sommes plus proches de la valeur 16.

À noter qu'en tout état de cause, le renouvellement ne peut être négatif (O.22) car cela impliquerait une augmentation du nombre de logements plus importante que le nombre de logements créés. Les logements créés dans d'anciens corps de fermes sont des logements neufs issus de surfaces existantes mais ne remplaçant pas des logements existants.

Mutations de résidences secondaires (p.24) : 17 - 9 = 8 logements qui n'ont pas à être créés, soit -8 logements à créer, c'est bien la valeur inscrite dans le tableau p.29.

Vacances des logements (p.24) : 12 - 85 = -73 logements à créer, là où il est inscrit +4 ! Il s'agirait d'une erreur dans le tableau p.24. Effectivement, il n'y avait que (249 -224 -17 =) 8 logements vacants en 1999 (9 en 1990), 12 -8 = +4.

Desserrement des ménages : baisse du nombre moyen d'habitants par logement.

Population en 1999 (p.15): 600 habitants, répartis dans 224 logements, soit 2,679 personnes par logement.

Population en 2007 : 810 habitants, répartis dans 292 logements, soit 2,774 personnes par logement.

Nous avons donc un **resserrement** des ménages sur la période.

À population constante cela implique une variation du nombre de logements sur la période de (600 /2,774 -224 =) -7,7, arrondi à **-8 logements**, à comparer à la valeur **-2** inscrite dans le tableau p.29.

Réduire 2,774 à 2,7, permet effectivement d'obtenir la valeur ((600 /2,7) -224 =) -1,8, arrondi à -2, mais génère une erreur énorme, d'un facteur (8 /2 =) 4. Soit, en valeur absolue il n'y a que 6 logements d'écart, mais c'est tout de même 2,5% du parc de 1999 et il conviendrait tout de même de respecter la rigueur mathématique dans ce type d'exercice. Selon les règles de l'arrondi, l'approximation de 2,774 est 2,8. Cela donne ((600 /2,8) -224 =) -9,7, arrondi à -10 logements. L'erreur reste importante : 30%. Avec 2,77, on obtient ((600 /2,77) -224 =) -7,4, une erreur est encore présente mais on peut l'estimer suffisamment minimisée.

Il est des valeurs qu'il ne faut pas trop arrondir et encore moins mal arrondir.

Un arrondi à 3 chiffres significatifs, deux après la virgule, est tolérable avec moins de 5% d'erreur. Toutefois il reste préférable d'utiliser les valeurs les plus justes pour n'arrondir que les résultats finaux.

Estimation du point-mort pour la période 2007-2020

Les hypothèses

Les justifications des hypothèses retenues sont extrêmement sommaires. Combinées aux erreurs de décompte sur la période 1999-2007, qu'elle bien-fondé peut-on leur attribuer ?

Hypothèse de renouvellements : À raison d'un même motif : *les nombreuses constructions récentes ces dernières années*, doit-il être légèrement inférieur à 16 ou inférieur de façon plus significative à 31 ? Admettons la valeur de 15.

Hypothèse de mutations : Deux fois moins sur la période 1999-2007, deux fois moins sur 2007-2020 : -4. L'hypothèse est d'autant plus recevable que la variation de ce chiffre n'aura pas de grande incidence.

Hypothèse de vacances : Revenir aux valeurs antérieures à 1999, 8 ou 9 logements vacants, serait plus plausible, soit une hypothèse à -4, mais admettons tout de même la valeur -6.

Hypothèse de desserrement : Comment justifier la valeur de 2,6 personnes par ménage en 2020 ?

L'observation de la tailles moyennes des ménages p.21 appelle plusieurs remarques :

- En 1968-1975 la taille des ménages à Saulx est supérieure à la moyenne des Yvelines mais décroît plus vite ;
- En 1982 la moyenne à Saulx est inférieure à celle des Yvelines (2,9), mais se stabilise à 2,8 alors que celle des Yvelines continue sa descente ;
- En 1990 la moyenne des Yvelines rejoint celle de Saulx-Marchais mais poursuit sa descente ;
- En 1999 la moyenne à Saulx s'infléchit et s'approche de celle des Yvelines qui se stabilise à 2,6 ;
- Depuis 1999 la moyenne augmente à Saulx-Marchais et reste stable sur les Yvelines ;
- En 2007 Saulx-Marchais retrouve sa moyenne de 1982 (2,8), les Yvelines restent à 2,6.

Nous notons plutôt une stabilité à 2,8 à Saulx-Marchais ces 30 dernières années et une moyenne plutôt supérieure à celle des Yvelines.

Saulx-Marchais n'est-elle pas située dans la frange d'urbanisation de l'agglomération parisienne qui s'étend à l'ouest jusque Poissy et Versailles, frange où viennent s'installer ceux qui ne peuvent pas s'éloigner de l'agglomération sans pouvoir y rester, ceux qui désirent donner de la place à leurs enfants ? Plus d'enfants par ménage peut expliquer une moyenne supérieure. Peut-on admettre une baisse de cette moyenne dans ce contexte et dans une France où le taux de natalité est le plus élevé de l'union européenne avec 2 enfants par femme contre 1,5 en moyenne en Europe ?

Soit les divorces augmentent et la population continue de vieillir. Admettons tout de même le léger infléchissement de 0,1 proposé, mais appliquons le à la vraie valeur de la taille des ménages en 2007, sans erreur d'arrondi, soit (2,77 -0,1 =) 2,67 :

(population 2007 /taille ménages 2020 -nombre logements 2007 = 810 /2,67 -292 =) 11 logements supplémentaires, à comparer aux 20 logements dans le tableau p.29 qui correspond à la variation très exagérée du desserrement de 2,77 à 2,60.

Estimation des besoins liés à la croissance démographique pour la période 2007-2020

La municipalité a fait le choix de la stabilité avec un taux de croissance de 0,5% par an. Sur 13 ans, de 2007 à 2020, cela représente une augmentation totale de $(1 - 1,005^{13} =) 6,7\%$, soit près de 55 habitants de plus, pour un total de 865 habitants en 2020.

Bizarrement, dans le rapport de présentation, il n'est pris en compte que 70% de cette augmentation pour établir le nombre de logements nécessaires, au prétexte que 30% de l'augmentation serait le résultat du solde naturel, écart entre les naissances et les décès et seulement 70% au solde migratoire, écart entre les arrivées et le départs.

Nous avons compté le nombre de logements à créer pour maintenir la population (calcul du point-mort). Si nous comptons seulement le nombre de logements nécessaires pour accueillir ceux qui viennent s'installer sur la commune, où vont se loger les habitants issus du solde naturel qui viennent augmenter la population (ne sont donc pas compter dans le calcul du point-mort) et ne sont pas nouveaux arrivants (ne sont donc pas compter dans le solde migratoire) ?

Il y a ici une **erreur mathématique statisticienne manifeste**.

Même si dans les faits les naissances se réalisent dans les foyers existants et ne nécessitent effectivement pas de nouveau logement, ces naissances affectent le nombre de personnes par logement. Or, d'un point de vue mathématique, cette valeur doit être maintenue fixe ici, de la même façon que le nombre d'habitants a été maintenu constant pour le calcul du point-mort.

À raison de 2,67 personnes par logements, le besoin sera de (55 /2,67 =) 21 logements supplémentaires en 2020, à comparer à la valeur 15 inscrite dans le tableau p.29. Soit en moyenne 1,6 logements par an. Que dire de la conclusion p.30, «15 logements sur 13 ans, soit 2 logements neufs par an» !

S'il fallait encore **démontrer l'erreur commise**, reprenons simplement les chiffres du rapport de présentation : 865 habitants, à raison de 2,60 personnes par logement, nécessitent 333 logements, soit (333 -292 =) 41 de plus qu'en 2007. Sur les 25 logements créés pour le point-mort seuls les 20 destinés au desserrement s'ajoutent au nombre de logements initial, soit (292 +20 =) 312. Les (15 -4 -6 =) 5 autres ne font que maintenir constant le nombre de logements. Il reste donc (41 -20 =) 21 logements à construire et non 15, pour accueillir l'augmentation de la population. Avec seulement 15, nous obtenons (865 / [312 +15] =) 2,65 personnes par logement et non 2,60. L'hypothèse de départ n'est donc pas respectée.

Il semblerait bien qu'il y est beaucoup d'erreurs (coquilles, imprécisions, incohérences) dans l'évaluation des besoins de logements dans le Rapport de présentation et ceci est extrêmement regrettable. De ce calcul dépend les choix d'orientation du PLU en terme d'ouverture ou non de nouvelles possibilités d'urbanisation, que ce soit en augmentant les droits dans les zones urbaines existantes ou en créant une nouvelle zone à urbaniser.

Jusqu'où ces erreurs auraient généré de fausses appréciations et conduit à des égarements au cours de l'élaboration du projet de PLU ?

Résultat

Le hasard veut que les erreurs se compenseraient et que le besoin de logements resterait de l'ordre d'une quarantaine de logements (15 -4 -6 +11 +21 = 37).

Le rapport de présentation devra toutefois être corrigé et présenter des calculs justes, respectant la rigueur mathématique, sans erreur d'arrondi et sans faute de transcription.

Par ailleurs, le développement du secteur à urbaniser étant envisagé après 2025, faire une estimation sur la période 2007-2025 aurait été plus pertinent.

De même, puisque nous sommes maintenant en 2012, un rapide décompte des permis de construire sur la période 2007-2011 aurait permis de d'affirmer ou d'infirmes les estimations :

Sur cette période, la mairie compte 17 créations de logements, dont 11 en habitats collectifs dans les corps de fermes, soit par an :

- 4,25 logements,
- Une douzaine d'habitants supplémentaires,
- 1,4% d'augmentation de la population.

L'objectif d'une augmentation de la population à 0,5% par an, semble pouvoir être atteint sans difficulté, mais faudra-t-il ou pourra-t-il être contenu ?

Sous-estimation du potentiel de terrains à bâtir (O.5, O.11, O.16, O.17, O.19, Dp.5, Dp.6, Dp.10, Dp.17, R.1, R.2, R.3, C.1, C.5, C.6, C.7 et C.8)

Il est certain qu'un «recensement précis du potentiel de constructions» ne peut se limiter à l'estimation du potentiel des terrains vierges de toute construction, identifiés comme «dents-creuses» dans le tissu urbain (rapport de présentation, p.32). Conclure sur cette seule base, à l'insuffisance des disponibilités foncières, est du coup un raccourci quelque peu hardi.

Toutefois, faire l'inventaire des disponibilités foncières c'est, estimer le potentiel des terrains libres de construction, ajouter les parcelles bâties qui peuvent faire l'objet d'une division et intégrer les nouvelles règles du PLU et l'augmentation de densité qu'elles permettent. Le droit à construire ne résultant pas de la simple application du Cos, d'autres règles, notamment les distances aux limites qui varient au gré de la disposition des lieux, déterminent la capacité des terrains. L'exercice n'est pas simple et c'est sans compter sur la volonté et l'ingéniosité des propriétaires à optimiser ou non leur parcelle.

Malgré tout, si l'on fait simplement le **juste** inventaire des terrains non encore bâtis et pas seulement les dents-creuses les plus visibles, le potentiel serait effectivement plus proche des 30 à 35 lots que des 25 annoncés p.32. À cela s'ajouteront des corps de fermes restants à aménager. Ceci nous amène à une toute autre conclusion : **les disponibilités foncières pourraient suffire.**

Une erreur d'appréciation ici encore, n'aura pas été sans conséquence sur le déroulement de l'élaboration du PLU. Il conviendrait de revoir l'estimation du potentiel de terrains à bâtir dans les zones urbaines existantes.

À noter une faute de frappe p.32 : 18 logements sur la période 2009-2014 font 3 logements par an et non 6.

Inutilité d'une nouvelle zone à urbaniser (O.1, O.4, O.5, O.12, Dp.17, R.1, R.5, C.8)

Inutile, probablement. Mais il en faut une :

- Il est peu probable qu'un projet de PLU sans une perspective d'urbanisation future, puisse être accepté par les instances supra-communales ;
- La municipalité n'a pas la maîtrise des opérations immobilières en zone U. Si pour une raison ou pour une autre les propriétaires ne font pas suffisamment construire, une opération en zone AU peut devenir nécessaire pour atteindre l'objectif.

Il ne semble effectivement pas encore nécessaire d'ouvrir une nouvelle zone à urbaniser pour réaliser les objectifs de la municipalité. Raison pour laquelle finalement, la zone AU a été dérèglementée et est maintenant dite «stricte», où toute construction nouvelle est interdite car elle serait susceptible de compromettre un aménagement futur.

Zone AU non règlementée, «Carte blanche» (O.1, O.14 et R.3)

L'absence de règlementation de la zone AU ne donne pas «carte-blanche» à la municipalité ou à un quelconque promoteur, bien au contraire. L'aménagement de la zone sera l'objet d'une future évolution du PLU, avec concertation, projet et enquête publique.

La date envisagée pour une ouverture à urbanisation (O.16 et O.19)

Il est vrai que si le rapport de présentation fait état d'une urbanisation envisagée «à long terme», il est ajouté «après 2015» ! Cette date révèle un très court terme. La municipalité confirme que c'est bien l'expression «à long terme» qu'il faut retenir et lire 2025 en place de 2015.

La coquille est d'autant plus grave que la date marquant l'échéance de l'ouverture à urbanisation n'apparaît nulle part ailleurs dans le reste des documents du PLU et qu'il n'y a donc aucun moyen d'invalidiser celle-ci.

Le rapport de présentation devra être corrigé et inscrire 2025 comme échéance prévisible pour l'ouverture à urbanisation de la zone AU.

Il semblerait que la loi relative à l'engagement national pour le logement (ENL) ne soit pas opposable aux communes de moins de 1500 habitants. Le débat devant être organisé au sein du conseil municipal, au plus tard trois ans après l'approbation du PLU, pour évaluer les résultats au regard de la satisfaction des besoins de logements (O.16) n'aurait donc pas lieu d'être.

Perte du caractère rural (O.5, O.10, O.11, O.20, Dp.5, Dp.6, Dp.13, R.2, R.3, R.5, R.6, C.5, C.8, C.9 et C.11)

Puisque le développement de Saulx-Marchais est, pour encore une douzaine d'années, limité aux seules zones urbaines existantes, il est fort probable que le caractère rural ne soit pas affecté dans l'immédiat.

Selon la définition de l'Insee, Saulx-Marchais est et restera une commune rurale tant qu'elle comptera moins de 2000 habitants (en comptant ceux qui, à Beynes, sont établis à la Petite Mare ou à La Treille). Cette définition est-elle nécessaire et suffisante pour définir le caractère rural d'une commune ? Pas sûr.

Qu'est-ce que le caractère rural ? Quelles composantes doit-on trouver dans le tissu urbain et dans son environnement ? Quels équilibres entre ces éléments doivent être préservés ? Le caractère rural n'est-il pas déjà diminué du fait de l'extrême minorité de la population d'agriculteurs ? La crainte de perdre le caractère rural est-elle fondée ?... Peu importe, nous sommes ici dans le domaine du ressenti et c'est ce qui compte.

Toutefois, le ressenti est subjectif. Il ne s'établit pas sur une analyse quantifiée qui seule permettrait d'envisager la préservation sans s'imposer un immobilisme impossible de nos jours.

Avant d'ouvrir de nouvelle zone à urbaniser, il conviendrait d'établir la définition du caractère rural de Saulx-Marchais, afin d'arrêter les conditions de sa préservation.

Manque de concertation (O.1, O.5, O.9, O.11, O.17, O.19, Dp6, R.3, R.6, C.1, C.8 et C.11)

Nombreux sont ceux qui se plaignent d'un manque de concertation. Certains iront jusqu'à prétendre à son absence (O.19, R.3, C.8 et C.11). Il convient de rappeler que les modalités de la concertation ont été établies conformément à la loi, lors de la séance du Conseil municipal du 17 octobre 2008, «*elle prendra la forme :*

- *d'une exposition en Mairie ;*
- *de réunions publiques ;*
- *de la mise à disposition d'un registre permettant au public de faire part de ses suggestions ;*
- *d'affichage sur les panneaux et d'articles sur le site internet informant la population de l'avancement de la procédure.»*

Le bilan de la concertation a été tiré lors de la séance du Conseil du 30 juin 2011. Il énonce les modalités effectives, une mobilisation importante, les thèmes abordés, relève la forte opposition, notamment à la création de la zone AU et fait état de l'évolution du projet en fonction de certaines remarques des habitants qui se sont exprimés, notamment l'association BVSM.

Est-ce suffisant ? Ce ne le sera jamais pour celui qui n'a pas été entendu et c'est normal. Est-ce insuffisant pour autant ?

D'un point de vue purement formel, la concertation ayant semble-t-il respecté les modalités définies préalablement et été menée convenablement, elle peut être déclarée suffisante, même si nombreux sont ceux qui estiment n'avoir été suffisamment entendus.

Les zones AU et AUL

Les plus vives réactions ont porté sur la présence des zones AU et AUL et sur les conséquences de l'implantation d'une trentaine de nouvelles maisons. Elles se fondent sur différents thèmes :

- Insuffisance d'infrastructure et d'équipement, notamment de la capacité de l'école (O.1, O.5, O.11, O.13, O.17, Dp.6, Dp.17, C.7, C.11 et C.12) ;

- Problème de stationnement, de circulation, de trottoirs trop étroits et de l'état des voiries (O.1, O.4, O.5, O.14, O.17, O.18, R.3, R.6, C.1, C.8, C.9 et C.11) ;
- Disparition programmée des aires de jeux existantes (O.5, O.11, O.13, O.17, O.18, O.19, Dp.5, Dp.6, Dp.17, R.2, R.3, C.7, C.8 et C.11) ;
- Disparition d'une voie de circulation douce (O.12, O.15, O.18, Dp.17 et R.6) ;
- Déséquilibre, un nouveau centre plus au nord (O.1, O.5 et R.3) ;
- Alternative au sud (O.5 et O.17) ;
- Atteinte à zone agricole (O.20, Dp.17 et R.1), à une perspective (C.4) ;
- Autres emplacements à privilégier (O.22, Dp.5, Dp.17 et R.1).

Insuffisance d'infrastructures ou d'équipements, notamment de la capacité de l'école

Il est clair que l'école n'est pas en situation d'accueillir plus d'élèves, les travaux de création de deux classes supplémentaires ne sont pas prévus pour cela, il s'agit seulement de rassembler à nouveau les différentes classes dans l'enceinte de l'école.

Les raisons d'exister d'une zone AU sont :

- L'insuffisance d'infrastructures sur la zone ou pour sa desserte : les routes, les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement...
- L'insuffisance des équipements nécessaires à l'accueil de nouveaux résidents : école, garderie...

S'il n'y avait pas d'insuffisance, la zone serait immédiatement classée urbaine (U) et puisqu'elle n'est pas encore construite, elle serait «à construire». Le terme «à urbaniser» introduit une confusion bien compréhensible dans les esprits, chacun voyant déjà les constructions sortir de terre. Il est vrai aussi que lorsque l'insuffisance se limite aux infrastructures sur la zone, 3 ou 4 ans peuvent suffire à voir les premiers arrivants, mais il semble bien que ce ne soit pas le cas ici.

Une zone AU est destinée à devenir urbaine, mais tant qu'il y aura insuffisance, elle ne recevra pas de construction. Cela s'entend pour la zone AUL comme pour la zone AU. Pour cette dernière, il faudra aussi et avant tout, la réglementer pour définir ce qu'elle pourra recevoir, du logement certainement ou pourquoi pas autre chose, rien est encore arrêté. En attendant, la zone est totalement inconstructible.

Les inquiétudes sont donc légitimes mais prématurées.

À noter que le problème n'est pas ignoré (Rapport de présentation p.33) : «*L'aménagement du site devra s'inscrire dans une véritable réflexion d'ensemble [...]. Les nouvelles constructions devront être phasées dans le temps afin de limiter l'impact de nouveaux arrivants sur les équipements publics de la commune.*» et qu'en tout état de cause (Rapport de présentation p.142) : «*L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.*».

Il aurait pu être défini des emplacements réservés pour les équipements manquants ou susceptible de manquer (Dp.17), mais un tel emplacement impose qu'un projet soit suffisamment avancé pour qu'il puisse être délimité. Il ne semble pas que ce soit encore le cas.

Problème de stationnement

La difficulté de stationnement est un problème récurrent dans tous les tissus anciens de toutes les communes de France. La voiture n'a pas été prévue, encore moins la quantité de celles-ci. La seule réplique est de réglementer le nombre de places nécessaires à toute nouvelle construction. Cela ne règle pas le déficit de place pour les constructions existantes mais se montrer trop exigeant ici n'est pas sans risque pour la préservation du caractère des centres anciens.

La réglementation proposée dans les articles 12 du PLU semble être une réponse adaptée, même si les enfants grandissants ont une voiture bien avant de quitter le giron familial et que le nombre moyen de voitures par foyer est certainement plus proche de trois que de deux. Il pourrait toutefois être exigé une place supplémentaire au-delà d'un second seuil en zone UH et peut-être en zone UG mais certainement pas en zone UA.

Ensuite, les places manquantes peuvent se trouver dans des possibilités de stationnement déportées, d'où certainement les emplacements réservés à fin de parcs de stationnement. Notons toutefois que le règlement du PLU ne fait pas état de l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme qui prévoit la possibilité de non réalisation des places exigées. Est-il applicable en ce cas ?

Une autre difficulté dans toutes les communes de France, ce sont les trop nombreux garages qui pallient le manque de rangements, soit qu'ils n'ont pas été suffisamment prévus à l'origine de la construction, comme pour beaucoup de maisons sur catalogue, soit que le besoin d'une pièce de vie supplémentaire ait primé. Transformer un garage en autre chose nécessite une autorisation administrative et ne dispense pas du respect de la règle en matière de stationnement. Se soustraire à ces obligations est illégal, mais les communes ont rarement les moyens de détecter ces situations.

Les problèmes de stationnement sont directement liés à la densité de véhicules, aussi la densification des zones urbaines aura plus d'impact sur ces difficultés, qu'une extension urbaine qui sera nécessairement accompagnée de places de stationnement supplémentaires en nombre suffisant.

Problème de circulation

Y a-t-il vraiment un problème si important (R.6 : «pas ressenti le manque de fluidité» C.8 : «alors que le problème ne se pose pas») ? Qu'entend-on par problème de circulation, par manque de fluidité ? Est-ce qu'il y a des embouteillages du fait de flux de circulation trop important ou est-ce que le moindre incident provoque un blocage qu'aucune alternative ne pourra résoudre ?

Dans une commune comme Saulx-Marchais, où la circulation est quasi exclusivement de la desserte locale, les causes de difficultés de circulation sont essentiellement du fait de la combinaison des rues étroites et du camion de ramassage des ordures ménagères qui roule si lentement et que l'on ne peut pas doubler, du livreur qui doit s'arrêter au plus près, du chantier qui ne peut être ailleurs... mais surtout, du manque de civisme des conducteurs, celui qui ne rentrera pas son véhicule sur sa propriété (le garage n'est plus ?), celui qui ne respectera pas les emplacements délimités qui seuls prennent en compte les besoins de la circulation (il n'y a pas assez de places, avec ceux qui n'ont pas entré leur voiture)...

La solution est à trouver dans la verbalisation (hélas) plutôt que dans le PLU.

Les rues sont étroites, c'est un fait qui ne pourra être résolu à moins de solutions radicales qui porteraient atteinte au caractère du village. La solution est donc dans l'alternative : une rue est coincée, une autre ne l'est pas.

Les rues de Saulx-Marchais ne sont certainement pas proches de la saturation. Il y a peu de risque qu'un apport supplémentaire d'habitants fasse l'objet d'embouteillage. En tout état de cause une extension de l'urbanisation, si elle provoquera une augmentation du nombre de véhicules sur la commune, fera aussi l'objet de création de nouvelle(s) voie(s) et une étude, même sommaire, d'un plan de circulation pourrait aboutir à une amélioration, en proposant des itinéraires alternatifs.

À noter que le problème n'est pas ignoré (Rapport de présentation p.119) : «Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation du secteur «Entre les deux mares», classé en zone AU, le schéma des déplacements de la commune devra être étudié afin d'assurer la fluidité des circulations et la sécurisation des déplacements.»

Problème de trottoir trop étroit

Stationnement, circulation, largeur des trottoirs, c'est trois éléments se tiennent. Lorsque la place manque entre les alignements, les voitures devant se croiser, c'est le trottoir qui s'est vu réduire. Par endroit la seule solution serait de supprimer une voie de circulation pour retrouver des trottoirs aux normes actuelles (1m40 de largeur). Mais les sens uniques imposent un plan de circulation bien particulier et de disposer d'un réseau suffisant pour ne pas imposer de trop grand détour.

De tels projets, de telles études sont difficilement intégrables dans le cadre du PLU. Tout au plus le PADD peut-il évoquer la volonté d'améliorer le plan de circulation, ou préciser que l'aménagement d'une zone AU devra intégrer la refonte du plan de circulation. C'est très exactement ce qui est prévu (voir ci-dessus la citation de la p.119 du rapport de présentation) où «la sécurisation des déplacements» semble s'intéresser directement au problème évoqué.

Problème de l'état des voiries

Quant à l'état des voiries et des trottoirs, il semble que se soit le lot de nombreuses communes rurales, au budget restreint et qui doivent faire la chasse aux subventions. Sans compter les contraintes normatives qui parfois bloque toute intervention lorsqu'il s'avère impossible de les respecter étant donnée la configuration (difficile de faire subventionner la réfection d'un trottoir s'il ne fera pas 1m40 de largeur au final).

Il est vrai que plus de voirie à entretenir n'arrangera pas la situation. Les inquiétudes sont donc légitimes.

On peut toutefois espérer que l'extension à l'urbanisation, via une éventuelle taxe pour la participation aux voiries et réseaux (PVR) acquittée par les acquéreurs des nouveaux lots à bâtir, puisse permettre de financer les nouvelles voies (et un peu de remise en état de celles sur lesquelles elles se connecteront). Mais ceci reste encore prématuré, l'extension de l'urbanisation n'est prévue qu'à long terme.

Disparition programmée des aires de jeux existantes

Il est vrai que certaines aires de jeux sont dans l'emprise de la zone AU et que cela pourrait impliquer leur disparition à terme... À moins que d'ici là, l'aménagement de la zone AUL ait été l'occasion d'un nouvel emplacement, ce sont des aménagements de surface facilement transposables.

N'aurait-il pas fallu tracer différemment la zone AUL ? Pourrait-on envisager une zone AUL plus vaste ? Pourrait-on envisager une zone AU scindée en deux de part et d'autre des aires de jeux ? Faut-il vraiment que le mini terrain de football soit reclassé en zone N alors qu'il avait été envisagé en zone AU ? La zone AUL doit-elle être aussi étendue à celui-ci ? Ce mini terrain doit-il être prévu agrandi, élargi ?... Autant de questions et bien d'autres encore, qui se sont posées au cours de l'élaboration du PLU.

Il serait étonnant qu'un Conseil municipal prenne le risque de supprimer la moindre aire de jeux tant qu'elle fera le plaisir de la population. Le risque de disparition paraît très hypothétique.

Reste à savoir quel est le classement le plus judicieux pour ces aires de jeux qui sont établies sur un terrain appartenant à la commune.

Faut-il étendre la zone AUL aux aires de jeux ? Peut-être, mais une zone AUL plus vaste est-elle bien nécessaire ? Pas sûr. La surface de la zone AUL n'est-elle pas suffisante pour recevoir ces aires de jeux ? Il semblerait. Les installations actuelles sont-elles insuffisantes ? La commune a-t-elle les moyens d'en créer et d'en maintenir plus ?

Le classement en zone N du mini terrain de football le pérennise-t-il ? Pas sûr. Les zones N et A sont sous contrôle d'instances supra-communales. Tous travaux sur le terrain nécessiteront donc l'aval de ces instances. À ce jour, le mini terrain de football est en zone NDA du POS, en réserve d'équipement. Il est donc acquis qu'il

n'est plus en zone naturelle. Un reclassement en zone N ferait perdre cet acquis. Est-ce raisonnable ? Ne va-t-on pas le regretter ? Si le terrain de football venait à trouver place ailleurs, comment fera-t-on pour installer quoi que ce soit d'autre à la place ? Il semblerait préférable de ne pas prendre le moindre risque de créer une situation de blocage extra-municipal ici.

À noter à propos de la zone AU (Rapport de présentation p.33) «[...] la municipalité a inscrit le secteur « Entre les deux Mares » en zone à urbaniser [...], afin d'envisager un aménagement global cohérent à caractère mixte (habitat/équipements publics)». Ainsi, si la zone AU est à terme susceptible de recevoir des habitations, rien interdit d'autres installations si besoin est.

Pour les raisons évoquées précédemment, il serait préférable de classer le terrain qui supporte les aires de jeux en zone AUL, si elle n'est pas déjà assez grande, ou en zone AU, comme il avait été envisagé, leur maintien n'étant pas incompatible avec un tel classement.

Quant à la proposition d'une zone naturelle «NL» (O.5 et Dp.17) sur laquelle seraient autorisées des installations sportives et de loisirs de plein air, elle mérite d'être étudiée si la notion limitative de «plein-air» est bien souhaitée.

Disparition d'une voie de circulation douce

Rappel : Une circulation douce est une voie sécurisée et ouverte à tous les moyens de déplacements non motorisés. Elle s'adresse aux piétons, aux cyclistes, aux rollers, aux personnes à mobilité réduite et parfois aux cavaliers.

Il est clair que l'urbanisation de la zone AU entraînera la transformation du chemin Entre les Deux Mares en une rue ouverte aux véhicules à moteur. Il l'est déjà sur un tiers de sa longueur et sert aux engins agricoles, mais il est tout de même répertorié parmi les circulations douces de la commune du fait d'un très faible usage par les véhicules motorisés.

Il est un autre chemin qui pourrait être plus conforme à la définition d'une voie de circulation douce, c'est l'impasse des Bouleaux, déjà empruntée par les enfants se rendant à l'école (durant les beaux jours, lorsqu'il ne fait pas nuit). Dans le cadre de l'aménagement de la zone AU, cette impasse pourrait se prolonger jusqu'à rejoindre le chemin Entre Deux Mares, au plus près des habitations existantes en sa partie est, et devenir une excellente alternative à l'ouverture à la circulation du chemin Entre Deux Mares, puisqu'effectivement réservée aux déplacements non motorisés.

L'aménagement de la zone AU devrait être l'occasion de trouver un réseau de véritables circulations douces qui permettent de converger vers la mairie et l'école depuis les quartiers nord de la commune.

Déséquilibre, un nouveau centre plus au nord

Il est vrai qu'aujourd'hui, la vie d'une commune se focalise autour des écoles, de la mairie, des lieux où il y a de l'animation, plutôt qu'autour de l'église.

Si la zone AU «Entre les Deux Mares» (Rapport de présentation p.121) «permettra de répondre aux besoins communaux en accueillant la construction à vocation mixte : habitat/équipement/commerce.», il n'est tout de même pas question de déplacer la mairie et l'école pour recréer un centre plus au nord.

Toutefois, il est vrai aussi que la réintroduction d'un commerce de proximité dans un village est plus favorable à proximité du centre, de l'école qui voit passer les mamans (et quelques papas) 2 à 4 fois par jour. Mais le PLU permet l'implantation d'un tel commerce dans toutes les zones urbaines, pas seulement dans la zone AU, qui d'ailleurs ne permet encore rien.

Quand bien même, à peine 200 mètres séparent la zone AU de la mairie et de l'école. Peut-on vraiment parler de déséquilibre vers le nord ?

Peut-on parler de déséquilibre vers le nord lorsque le nouveau quartier viendra s'insérer dans l'espace libre entre les deux bourgs anciens qui sont à l'origine de Saulx-Marchais ?

Alternative au sud

Saulx-Marchais s'étant développé à partir de deux bourgs le long de deux rues parallèles orientées nord-sud et reliées entre elles par la rue de la Mairie, l'ensemble forme un H. Il y a donc deux sites à privilégier pour implanter une zone à urbaniser, au nord de la rue de la Mairie et au sud de celle-ci.

Effectivement l'implantation des zones AU-AUL au sud est intéressante car le site est à proximité immédiate de la mairie et de l'école. L'espace en bordure de l'aqueduc de l'Avre est propice à l'installation d'aires de jeux et terrains de sports facilement et rapidement accessibles depuis l'école. Au-delà, sur des terres sablonneuses, de piètre qualité agricole, pourrait se développer un nouveau quartier.

Mais ce lieu n'est desservi que par l'étroit chemin des Sablons et le quartier nouveau nécessitera la création d'une nouvelle voie pour sa desserte, reliant la rue du Rouet à la rue de la Tuilerie. Une voie créée de toute pièce sur des terrains à acquérir, certains en zone urbaine devront l'être au prix fort.

Au nord, les terres sont de meilleure qualité mais bien plus enclavées entre les deux bourgs anciens. Le chemin Entre Deux Mares et l'impasse des Bouleaux sont des voies de dessertes existantes qu'il «suffit» d'aménager. Le site est déjà classé en réserve d'équipement, donc déjà soustrait à la zone agricole. Le projet d'un nouveau quartier ici est plus simple à envisager et sera moins coûteux à mettre en place.

La facilité et le moindre coût suffisent-ils à justifier le choix de la zone AU au nord de la rue de la Mairie ? Oui, très certainement, même si cela n'enlève rien à la pertinence de l'alternative au sud.

À noter que les deux projets ne sont pas incompatibles, l'un et l'autre pourraient voir le jour, toutefois, en l'état du PLU, c'est plutôt en la zone AU au nord que se réalisera la prochaine extension urbaine, sauf à ce que d'ici là, un autre projet puisse apparaître plus judicieux et fasse l'objet d'une révision du PLU.

Atteinte à zone agricole, à une perspective

Toute zone AU s'implante sur une zone A ou N, c'est dans la nature des choses. Le choix de l'emplacement de la zone AU est orienté par les objectifs de la loi SRU. Même si la qualité de la terre agricole entre en ligne de compte, il est d'autres critères qui peuvent primer dans le cadre de l'intérêt général.

S'il est une perspective intéressante sur le chevet de l'église, cette vue peut faire l'objet d'une consigne d'aménagement de la zone AU afin qu'elle soit préservée.

Autres emplacements à privilégier

Un certain nombre d'emplacements comblant des dents creuses ont été proposés pour développer ailleurs l'urbanisation de la commune. Ils sont de dimensions plus réduites et pourraient effectivement faire l'objet d'ouvertures par étapes, à mesure des besoins.

Toutefois, les objectifs du PLU ne se limitent pas à l'extension des surfaces constructibles. Avec un objectif de 0,5% par an d'augmentation de la population, ce sujet paraît même secondaire face à ceux qui consistent à trouver une voie de circulation alternative à la rue de la Mairie et à rééquilibrer et diversifier l'offre de logements.

Ce dernier objectif ne pourra être atteint que si la municipalité garde la maîtrise de l'aménagement et impose un cahier des charges. Ceci ne peut-être réalisé que dans le cadre d'une opération d'ensemble qui paraît difficile à mettre en œuvre sur les secteurs proposés. Quant à la création d'une alternative à la rue de la Mairie, les emplacements proposés n'en proposent pas.

À terme, les emplacements proposés pourraient effectivement faire l'objet d'un classement en zone AU, voire en zone U lorsqu'il paraîtra exagéré de justifier d'un manque d'infrastructure ou d'équipement pour les plus petites superficies. Dans l'immédiat cela irait au-delà des objectifs du PLU en terme de potentiel de terrains constructibles et d'augmentation du nombre de logements.

Projets alternatifs (O.5, O.17, O.20, O.22, Dp.5, Dp.17, R.1 et R.5)

C'est durant la période de concertation qu'il aurait été souhaitable de faire valoir ces alternatives qui auraient pu enrichir la réflexion. Il est vrai que ce type de projection sur l'avenir nécessite à la fois une prise de connaissance de la situation et un temps de maturation. Ceci abouti très souvent à commencer à n'entrevoir de possibles solutions que très, voire trop tardivement par rapport au déroulé de l'élaboration d'un PLU, aussi lente peut-elle être.

Toutefois, étant donné que l'extension des zones urbaines de Saulx-Marchais est suspendue jusqu'aux environs de 2025, il est encore temps de réfléchir à la fois au devenir de la zone AU mais aussi et pourquoi pas, à d'autres emplacements, à d'autres projets, à d'autres objectifs... Rien est complètement figé, mais il faut être conscient que l'unité de temps du développement urbain d'une commune, ou d'un village, est bien plus grande que celle qui rythme notre quotidien. Ainsi un PLU est élaboré avec une vision à court et moyen terme pour les 15 ans à venir (en envisageant un long terme pour les 15 ans qui suivront), c'est relativement court pour un projet communal et très long pour un projet personnel.

Le temps de réflexion sur le devenir de l'aménagement du territoire d'une commune ne doit pas se restreindre à la période de concertation d'une mise en révision du PLU. La réflexion doit être permanente, individuelle ou structurée au sein d'association, le dialogue doit rester ouvert avec les élus. C'est de cette réflexion qu'apparaît la nécessité de revoir le PLU et non de la décision de revoir le PLU que doit naître la réflexion.

Emplacement réservé n°7, coût de l'acquisition des terrains (O.1, O.4, O.20, R.3 et C.7)

Effectivement, le propriétaire du terrain sur lequel est inscrit l'emplacement réservé n°7 peut imposer à la municipalité qu'elle se porte acquéreur de celui-ci. Le prix sera celui du marché qui en aucun cas sera celui du terrain à bâtir, le site ne pouvant recevoir que des équipements sportifs et de loisirs, ce devrait-être plus proche du prix de la terre agricole.

Pourquoi cet emplacement réservé sur l'intégralité de la zone AUL ? N'y a-t-il pas double emploi ?

L'article 1 du règlement d'un PLU liste les «occupations du sol interdites» en ce référant exclusivement aux 9 catégories définies à l'article R*123-9 du code de l'urbanisme. Sur la zone AUL il ne reste que les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. L'article 2 rappelle qu'elles sont autorisées sans aucune condition. Il semble que légalement, ces articles ne peuvent pas être plus précis quant à ce qui est interdit ou autorisé sous conditions.

Afin de restreindre la destination de la zone, il a été proposé la mise en place d'un «emplacement réservé» qui permet de préciser la destination de la zone AUL : «Équipements sportifs et de loisirs».

Il semblerait qu'il n'y a pas de solution plus simple et efficace. L'autre consisterait en une rédaction particulièrement astucieuse des 14 articles du règlement de la zone AUL et il n'est pas certain que l'on atteigne une écriture suffisamment restrictive pour interdire tout autre type installation sans rendre difficile aussi la mise en place les équipements désirés. Sauf peut-être, si l'on veut les restreindre aux sports et loisirs de plein air (comme le demande O.16 et Dp.17), auquel cas un Cos extrêmement faible pourrait aider.

L'emplacement réservé semble être une solution adaptée à la situation et il est peu probable que l'acquisition des parcelles, même sous la contrainte des propriétaires, mette à mal les finances de la commune.

*À noter que selon les travaux du Gridauh (Groupement de recherche sur les institutions et le droit de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat) à propos de l'article 2 : «[...] quelques PLU continuent à énumérer la liste des occupations et utilisations autorisées sans conditions. Cette présentation était rendue obligatoire par l'ancien article R.123-21. Elle est, en revanche, indirectement interdite par le nouvel article R*123-9, issu du décret du 27 mars 2001, qui ne mentionne pas l'énumération des activités autorisées sans conditions parmi la liste des dispositions qu'un règlement de zone peut comporter. Même si le pouvoir réglementaire semble avoir été sur ce point au-delà des dispositions de l'article L.123-1, il convient d'éviter ce type de présentation».*

À noter également que l'article 1 n'interdit pas l'artisanat. N'y aurait-il pas un oubli ?

Faveur à la belle-famille du Maire (O.1, O.8, O.9, O.15, R.3, C.2, C.7 et C.12)

La dite belle-famille étant relativement mécontente du sort qu'il ait été fait à leurs parcelles (O.8 et C.2), il n'est pas certain qu'il y ait bien une faveur.

Que faudrait-il penser si le projet de PLU répondait favorablement à la demande de O.21, reprise par l'association BVSM via Dp.17, consistant à rendre constructibles des parcelles appartenant à la belle-famille du Maire ?

La zone NDa, réserve d'équipements du POS, a tout d'abord été logiquement remplacée intégralement par une zone AU dans le cadre de l'élaboration du PLU. Aucune différenciation n'a été faite entre les parcelles composant la zone. Aucune faveur ici, même s'il est vrai que la réserve d'équipement devient, dans son ensemble, une zone où l'on pourra aussi construire une trentaine de nouveaux logements. Une trentaine seulement car la volonté de conserver les équipements de loisirs existants et de réserver un espace pour leur développement est bien déclarée dans le projet de PLU présenté le 1^{er} décembre 2010 («information PLU» joint à C.2). Même si cette volonté ne trouvait pas encore de transcription sur le plan de zonage.

Suite à l'intervention de la BVSM début 2011, le projet de PLU a été modifié. La zone AU scindée en trois, une partie est dérèglementé (rendue «stricte») pour un aménagement reporté à plus long terme, une autre partie devient la zone AUL réservée aux équipements, la troisième est reclassée en zone N pour «protéger» le mini terrain de football. Il s'agit plus d'une réponse au constat de la non-nécessité immédiate d'une extension de l'urbanisation et à la demande d'une plus forte marque de protection des aires de jeux, que de corriger une éventuelle faveur.

Pour le coup, ce sont les parcelles de la belle-famille du Maire qui ont été maintenues en réserve d'équipements, comme elles le sont depuis 1995. Il n'y a aucune faveur ici.

Il ne semble pas qu'il y ait eu le moindre favoritisme accordé à qui que ce soit lors de l'élaboration du PLU et que seule la volonté de trouver une réponse la mieux adaptée à la situation, dans un contexte juridico-économique pour le moins complexe, ait guidé l'élaboration du PLU.

Emplacement réservé n°6 (O.5, O.10 et Dp.17)

Il est vrai qu'il est difficile de justifier cet emplacement pour «élargissement de voie» là où il n'y en a pas et alors que la zone AU voisine permettra la création des voiries nécessaires à sa desserte et que celles-ci seront à même de faire la liaison entre le chemin Entre Deux Mares et l'impasse des Bouleaux. S'il faut aussi un accès supplémentaire au cimetière*, la voie nouvelle pourrait aussi trouver son emprise sur la parcelle ZB 631, quitte à élargir le mini terrain de football sur les parcelles ZB 39 et ZB 40, même si cette dernière n'appartient pas à la commune (c'est peut-être elle qui devrait faire l'objet d'un emplacement réservé).

Il conviendrait de reconsidérer la réelle nécessité de l'emplacement réservé n°6.

(*) À noter à propos du cimetière, que la destination de l'emplacement réservé n°5 devrait, semble-t-il, être «extension du cimetière» plutôt que simplement «cimetière» et que sa destinée serait plus évidente si

l'emplacement s'étendait jusqu'à la limite du cimetière actuel. Il est vrai que si les parcelles A 316 et A 319 appartiennent déjà à la commune cela n'est pas nécessaire, mais rien de l'indique et il ne doit pas être gênant qu'un emplacement réservé s'étende sur des parcelles communales.

Emplacement réservé n°2, parcelle A 514 (Dp.17)

Il semble que cet emplacement réservé pour la réalisation d'un parc de stationnement, soit un des trois projets constitutifs d'un contrat rural (subventions), avec la réalisation de 2 classes et l'extension de la cour de récréation. Il n'est donc pas possible d'en changer la destination sans rompre ce contrat fort utile par ailleurs.

Manque un emplacement réservé pour une école apte à accueillir l'augmentation de population (C.7)

Il est vrai qu'un emplacement aurait pu être créé pour l'extension de l'école ou pour une nouvelle unité, mais peut-être est-ce prématuré et que cela pourrait être fait à l'occasion de la procédure de modification ou révision du PLU qui précèdera l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU.

Régularisation de constructions en zone agricole et disparité de traitement (O.4 et O.5)

Il y a effectivement une disparité de traitement entre ce qui est proposé pour l'intégration de l'habitation sur la parcelle ZB 661 et ce qui a été fait ailleurs, notamment pour la Tuilerie à proximité immédiate. Il est imposé à la municipalité d'intégrer en zone U ces constructions régulières, mais il ne s'agit pas de permettre plus de développement urbain en zone A. Il semble bien que ce ne soit pas la volonté municipale.

Il conviendrait de trouver un tracé qui à la fois permette une extension modérée des constructions existantes sans pour autant autoriser de nouvelle construction. Une limite de zone écartée des constructions d'une distance inférieure ou égale à celle définie à l'article UH 8 pourrait satisfaire. Il conviendra toutefois de ne pas créer un îlot U en zone A et de trouver un tracé aussi simple que possible. Il conviendrait d'appliquer la même règle à tous les cas similaires.

Il n'y a effectivement aucune raison d'intégrer en zone U un bâtiment agricole, même si l'usage qu'il en est fait actuellement est autre. Ce serait même créer un précédent qui pourrait faire des émules.

Il conviendrait de laisser ce bâtiment en zone A.

Mixité sociale - Possibilité d'orientation en U existant - Respect du PLH (O.16 et Dp.17)

Il ne semble pas que Saulx-Marchais soit contrainte en terme de logements sociaux, à part par le PLH. Il reste le respect de l'objectif du PADD concernant la diversité de l'offre de logement.

Difficile de répondre à cet objectif avec une zone AU non encore réglementée et lorsque l'on n'a pas la maîtrise sur des opérations immobilières qui se réaliseront ponctuellement, à mesure de la volonté des propriétaires de terrains de révélant à bâtir.

Il conviendrait toutefois d'étudier les possibilités d'orientation des programmes de logements sur les opérations privées en zone U, notamment dans le cas de création multiple.

Il conviendrait aussi de trouver un emplacement pour la réalisation des 2 logements sociaux dans le cadre du PLH.

La proposition de Dp.17 consistant à détacher la partie sud de la parcelle A 631 (la partie en dent-creuse dans la zone UG), pourrait satisfaire à cette obligation d'intérêt général (la proposition était pour l'installation d'équipement : crèche, point multi-service...).

Intégration des zones UX et perte de droit (O.19 et Dp.14)

Les zones UX avaient été mises en place afin de «permettre la réhabilitation de bâtiments présentant une valeur architecturale et de patrimoine», les projets devant «donner une vision globale de l'ensemble à terme».

Pour les constructions neuves, la réglementation était calquée sur celle des zones UG, y compris en terme de Cos = 0,35. La différence portait donc uniquement sur l'attribution d'un Cos de 1,00 aux seuls bâtiments existants ayant une valeur architecturale et de patrimoine, permettant la création de planchers supplémentaires au-delà de la limite du Cos de 0,35.

Il n'y a donc aucune perte de droit pour les constructions neuves. Par contre, il est vrai que s'il y a encore des corps de ferme ayant un intérêt et n'ayant pas encore fait l'objet de réhabilitation, la création de planchers supplémentaires sera limitée au Cos de 0,40 en UG et 0,30 en UH. En ce cas, il y aurait donc bien perte de droit.

Si de tels cas existent encore, il serait bon de maintenir une valeur de Cos à 1,00 pour la réhabilitation de bâtiments présentant une valeur architecturale et de patrimoine et il serait judicieux de lister ceux-ci afin qu'il n'y ait aucune ambiguïté sur la définition de la dite valeur.

Il est vrai que les zones UX intégrées en zone UH perdent en Cos avec une valeur de 0,30 en place de 0,35. Toutefois, la Préfecture demande que le Cos de la zone où sont identifiées les dents-creuses (à la page 32 du Rapport de présentation), soit augmenté.

Il serait judicieux de retrouver un Cos de 0,35 en définissant une telle valeur pour les zones UH.

Cône de protection et terres maraichères (O.19, Dp.18 et C.4)

Voir chapitre «Sur les avis des Personnes publiques associées / Observations à pondérer / Cultures maraichères et cône de visibilité (Agricultures & territoires)»

Perspectives paysagères (C.4)

Il n'est pas certain qu'il soit nécessaire que l'article A2 fasse état des cônes de visibilité, l'article A1 interdisant toute construction nouvelle dans les dits cônes. Par contre il serait peut-être opportun d'interdire «toute construction» sans spécifier «nouvelle», afin d'interdire aussi les extensions de construction existante.

Il conviendra de préciser les articles A1 ou A2, selon que la volonté soit d'interdire aussi les extensions ou non.

Quant à la création de zones spécifiques pour préserver ces «secteurs agricoles stratégiques», cela peut permettre une définition plus précise et plus variée des perspectives paysagères qu'avec un simple cône. Mais cela pourrait-il s'imposer aux communes voisines comme semble pouvoir l'être un cône de visibilité ?

La perspective paysagère depuis la Tuilerie est effectivement intéressante. Ajouter ici un cône de visibilité pourrait renforcer la protection qui ne tient qu'à l'inscription à de la Tuilerie à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques et donc au seul avis de l'Architecte des bâtiments de France.

Si la commune voisine ni voit pas d'inconvénient, un tel cône pourrait être ajouter au PLU.

Perspectives urbaines (C.4)

L'aqueduc le l'Avre est bel et bien un axe majeur qui structure le paysage du village. Il pourrait effectivement faire l'objet de prescriptions particulières pour le traitement de ses abords, toutefois l'exercice n'est pas facile. L'idée évoquée d'entendre la zone N au-delà de son emprise pour couvrir les zones de protection en prenant sur la zone A est intéressante mais s'agissant de combiner cela avec un usage collectif (parc, aire de jeux...), une zone N stricte pourrait ne pas satisfaire. Une AUL ? Peut-être.

C'est une idée à approfondir, dans l'immédiat le classement en zone A et les restrictions d'usage dans les zones de protection de l'aqueduc de l'Avre semblent être suffisants pour interdire tout installation qui viendrait contrecarrer un tel projet. À vérifier tout de même.

Il semble bien que le tracé de l'aqueduc de l'Avre soit déjà inscrit dans le plan des circulations douces : «constitu une circulation douce majeure à l'échelle communale et intercommunale» (p.13 du rapport de présentation, mais aussi p.62).

Il peut effectivement y avoir un intérêt à préserver la perspective sur le chevet de l'église. Il conviendrait de définir cet axe de vue. Peut-on le faire sous la forme d'un emplacement réservé ? D'une servitudes ? Ne serait-il pas suffisant d'intégrer l'axe de vue sur le chevet de l'église dans les cahiers des charges des aménagements ?

Les aménagements de la zone AUL et plus tard, de la zone AU, se réaliseront sous le contrôle de la municipalité. Cela pourrait être une protection suffisante... dans un premier temps.

Il n'est pas certains que l'étendue des différents sites archéologiques puissent être portée sur le plan des servitudes, faute d'en connaître les emprises réelles. Il n'est pas certain non plus qu'une définition trop précise, qui exclue toute prescription de protection en dehors du périmètre défini, soit une solution intéressante. Est-on sûr de ne pas être passer à côté d'un élément intéressant qui pourrait se trouver hors périmètre alors qu'il sera rattaché sans difficulté à un site approximativement localisé ?

Possibilité de se référer au SDRIF 2008 (R.5)

La municipalité n'a pas fait ce choix car il lui a semblé que cela n'apportât rien à l'élaboration du PLU. Dès lors, les conditions qui rendent possible cette référence, ne peuvent plus être remplies.

Communication du PLU à la BVSM (C.1)

La loi n°78-753 du 17 juillet, portant notamment sur la liberté d'accès aux documents administratifs, spécifie que seuls les documents achevés sont communicables. Un PLU non-approuvé, donc susceptible d'être encore modifié, est-il achevé ?

Un avis (n°20064222) de la commission d'accès aux documents administratifs (CADA) du 28 septembre 2006 répond par l'affirmative : «Après l'adoption du projet [ndlr : de PLU] et avant l'ouverture de l'enquête publique, la quasi-totalité des documents devient communicable».

Auparavant, la règle était que le projet de PLU arrêté ne pouvait être communiqué qu'à ceux qui étaient expressément désignés comme autorisé à en être destinataire.

Peu nombreux sont ceux qui ont connaissance de l'avis n°20064222 du CADA. On peut comprendre que le service juridique de la commune de Saulx-Marchais l'ignorait.

Erreur de tracé de la zone UG

Une erreur de tracé UG a été relevée, la parcelle ZB 740, à l'extrémité de l'impasse des Bouleaux, doit y être intégrée en totalité.

Proposition d'une simplification de tracé (Dp.17)

Dp.17 suggère d'intégrer une partie de la parcelle ZB 631 en zone UG, en tirant droit la limite de celle-ci. Il est ainsi possible d'installer sur les quelque 550 m², soit un équipement public, un service de proximité... soit les deux logements sociaux que la commune doit créer dans le cadre du PLH.

La proposition mérite d'être examinée avec intérêt.

À propos du Règlement du PLU

Construction en deuxième rideau et article UH7 - Pertinence de l'article UH8 (O.6)

Effectivement il semblerait que la rédaction de l'article UH7 permette à une construction en 2^e rideau de s'implanter sur la limite qui le sépare du 1^{er} rideau. On pourrait admettre que l'on puisse s'implanter sur les

limites latérales et encore, densifier le 2^e rideau (et les suivants), moins accessibles aux services de sécurité, n'est pas forcément une idée à suivre, mais permettre une implantation en limite de façon unilatérale ne semble pas très équitable.

Lorsque l'on constate qu'à l'article UG7, le même texte semble vouloir définir aussi une règle différente pour le 2^e rideau, alors qu'il n'en est rien (l'implantation en limite séparative est autorisée partout) on s'interroge sur les circonstances de la présence de cette portion de texte dans le règlement.

Il conviendra de revoir la rédaction des articles UG7 et UH7.

De manière générale, établir un règlement sur une notion de rideau est délicat. La profondeur du premier rideau peut être très variable et générer des différences de traitements applicables à deux constructions voisines. Il serait préférable d'établir le règlement avec une notion de bandes de profondeur par rapport à l'alignement (et on peut ne pas se limiter à 2 bandes).

À noter encore à l'article UH7, Exemptions : «implantées à l'alignement ou en retrait», faut-il lire «en limite ou retrait», la notion d'alignement n'ayant pas sa place ici ?

Il conviendrait de bien relire tout le règlement pour relever les incohérences du même ordre.

Article UH8 : Il paraît effectivement incohérent de devoir respecter un écart d'au moins 6m entre deux constructions sur une même propriété lorsque 5m (2 x 2m50) suffissent entre deux constructions sur deux propriétés voisines. Toutefois, il peut y avoir des vues directes entre les premières, pas entre les secondes.

Maintenir à 4 m la largeur des voies d'accès pour au plus 2 logements (Dp.13)

Le PLU définit qu'une telle voie peut desservir au plus 3 logements.

Cet assouplissement n'est pas excessif.

Le règlement impose là où il semblerait plus judicieux de simplement permettre

- UA2, UG2 et UH2 : «La reconstruction (à l'identique) implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant» : Pourquoi ne pas s'en tenir à l'article L111-3 du code de l'urbanisme et permettre que la reconstruction améliore sur certains points sa conformité aux nouvelles règles du PLU ?
- AU6 : «à l'alignement ou en retrait de 5m», si la première prescription se comprend aisément, la seconde ne trouve pas de justification à la lecture du tissu urbain de Saulx-Marchais... Outre qu'imposer un retrait de strictement 5 m est parfois difficile à appliquer lorsque l'alignement est biais ou courbe, cette distance ne permet même pas le stationnement d'un véhicule et la fermeture d'un portail derrière lui ; «les extensions devront être réalisées en continuité des constructions existantes», pourquoi imposer que soit perpétué ce qui est donc considéré comme une anomalie ? Pourquoi ne pas simplement permettre ?
- UG6 : idem, sans plus de justification ou de pertinence ;
- UA7 : «Les annexes seront implantées sur au moins une limite séparative» (Dp.13) : Effectivement, pourquoi une telle exigence ? La règle générale ne pourrait-elle pas s'appliquer aussi aux annexes ?
- UG7 et UH7 : voir «Construction en deuxième rideau» ci-dessus.

Il conviendrait de s'assurer qu'il s'agisse bien de la volonté municipale que d'imposer de telles règles et non le résultat de la pratique du copier-coller d'un règlement à l'autre.

Zone AU non réglementée, sauf les articles AU6 et AU7 (Dp.13)

Cela tient à une obligation légale de renseigner ces articles (même si aucune construction n'est autorisée).

À noter qu'il serait toutefois plus judicieux que la rédaction de ces articles soit cohérente avec l'interdiction de toute construction, imposant par exemple un retrait de l'alignement ou des limites séparative exagérément grand, interdisant toute implantation.

À noter également que l'article AU7 devrait faire état de retrait aux limites séparatives et non à l'alignement.

Distance aux limites et hauteur des constructions en zone AUL (Dp.13)

Effectivement l'article AUL7 pourrait inclure une notion de distance relative à la hauteur, mais celle-ci serait certainement proche d'une définition courante en l'absence de vue : Distance égale à la demi-hauteur, soit 5m pour une hauteur de 10m, mais rien n'interdit de définir une autre règle.

Demandes à caractère personnel

Ces demandes ne relèvent pas de l'intérêt collectif, toutefois, certaines pourraient recevoir une réponse favorable si celle-ci n'est pas en contradiction avec les objectifs du PLU.

Intégration des parcelles ZB 801, 208 et 652 en zone UH (O.3, O.7, Dp4 et C.3)

Il est vrai que les parcelles ZB 801 et 802 ont pu être soustraites aux terres agricoles, elles ne sont plus cultivées et ont pu être clôturées. Il paraît toutefois difficile de permettre à court terme une extension de l'urbanisation ici :

- Il n'y a pas de dent-creuse à combler ;
- Cela irait au-delà des objectifs du PLU en terme d'augmentation de surfaces à bâtir ;
- Comment de pas poursuivre jusqu'à la CD11, intégrant la parcelle ZB 719 desservie par l'impasse des Fourches puis les ZB 11, 12 et 13 ? Le cône de protection peut-être...

Il ne semble pas être dans les objectifs du PLU que cette demande reçoive une réponse favorable.

Il en est différemment pour les parcelles ZB 652 et 653. La proposition de cession gracieuse d'une bande de terrain (constructible) pour l'élargissement du chemin Entre Deux Mares peut être intéressante et l'urbanisation de part et d'autre de celui-ci va dans le sens de l'économie du projet.

Il conviendrait d'étudier cette proposition dans le cadre du projet d'aménagement du chemin Entre Deux Mares.

Classement des parcelles ZB 675 et ZB 739 (la zone AUL) en AU (O.8 et C3)

Voir le chapitre «Les zones AU et AUL» ci-avant.

Intégration de parcelles ZB 792 en zone UH (O.21)

Il est vrai que les parcelles voisines ZB 638, 639 et 710 sont des jardins associés à des constructions et non plus des terres agricoles, que la maison installée en ZB 661, en avancée dans la zone A au sud et la zone UJ au nord créent une dent-creuse. Toutefois, la combler irait au-delà des objectifs du PLU en terme d'augmentation de surfaces à bâtir.

Il ne semble pas être dans les objectifs du PLU que cette demande reçoive une réponse favorable.

Intégration de la parcelle A 272 en zone UG (C.6 et Dp.17)

Il est vrai que les parcelles A 272, avec A 570 et ZB 654, sont comme une presqu'île N en s'avancant en d'autres zones. Toutefois, la reclasser en zone UG aurait le même effet. Comme il n'y a pas de raison d'étendre la micro zone A, le plus logique serait d'étendre la zone AUL à ces parcelles, leurs occupations, un jardin, une piscine, un terrain de tennis, n'étant pas incompatibles avec le devenir de la zone AUL, accessibilité au public mise à part. Il ne semble pas qu'une telle solution soit bien reçue.

Il reste possible de «trancher», plaçant en zone UG la partie sud de la parcelle A 272 et laissant en zone N la partie nord, voisine des parcelles A 570 et ZB 654.

Intégration de la parcelle ZB 639 et 709 en zone UH (C.12)

Il est vrai que la maison installée en ZB 661, en avancée dans la zone A au sud et la zone UJ au nord créent une dent-creuse. Toutefois, la combler irait au-delà des objectifs du PLU en terme d'augmentation de surfaces à bâtir.

Il ne semble pas être dans les objectifs du PLU que cette demande reçoive une réponse favorable.

Construire les parcelles ZB 212 et 216 en zone AU (C.13)

Ces parcelles sont destinées à devenir constructibles à long terme. Dans l'immédiat toute construction reste interdite et il en restera ainsi tant que les objectifs de la municipalité pourront être atteints sans ouvrir à l'urbanisation. Quant à savoir s'il sera possible de ne pas être contraint à vendre à un promoteur dans le cadre d'une opération d'ensemble, cela paraît compromis, à moins d'un échange lot pour lot, mais si le terrain aura une valeur supérieure à celui de la terre agricole, il ne pourra pas être cédé au prix du terrain constructible, les voiries et réseaux devant être préalablement réalisés.

3.5.2. Sur la forme

On notera un nombre relativement important d'erreurs de toute sortes, notamment dans le rapport de présentation. L'exercice n'est certes pas facile, mais provenant de professionnel aguerris à ce genre d'étude, cela marque une certaine légèreté dans le traitement.

Il est impératif de rectifier toutes les erreurs relevées et plus s'il en est, l'enquête publique n'ayant pas été l'occasion d'un contrôle exhaustif.

3.5.3. Sur le fond

Évolution vis-à-vis du POS

L'élaboration du PLU a été l'occasion d'un énorme travail de mise en conformité avec les textes en vigueur. En fait c'est l'énorme besoin de mise en conformité qui a nécessité la révision du POS et l'élaboration du PLU.

Sur le plan de zonage, la modification la plus remarquée n'est finalement que la réduction d'une réserve d'équipement surdimensionnée, la zone NDa est réduite à la zone AUL, et la création sur l'espace restant d'une réserve pour un développement futur pour le long terme, sous la forme d'une zone AU non réglementée. Pour le reste, le plan de zonage n'est pas modifié, hormis l'intégration des anciennes zones UX devenues inutiles, les objectifs ont été atteints, et le reclassement en zone UA du quartier de la Petite Mare, pour mieux s'accorder avec la densité de ce vieux bourg.

Tout bien considéré, le plan de zonage apparaît peu modifié.

Dans le règlement, la modification la plus visible est la disparition (imposée) de la notion de surface minimum pour qu'un terrain soit constructible. Le droit à construire est aussi augmenté par un accroissement du Cos dans les zones les moins denses et par le reclassement en zone UA de la Petite Mare (en zone UG au POS). Viennent ensuite de petits ajustements, tentatives de simplifications et introductions de dispositions en faveur du développement durable.

Le PLU est bel et bien dans la continuité du POS.

Le Conseil municipal avait annoncé qu'il n'y aurait pas de gros changements (O.5), pas d'urbanisation (O.9) : globalement, les promesses semblent plutôt avoir été tenues.

Les vives réactions du public et de l'association BVSM

Pourquoi tant de réactions si vives, alors que le PLU semble bien ne pas apporter de grand bouleversement ? Serait-ce des «points de détail» qui achoppent ou est-ce le résultat de mauvaises compréhensions, d'explications insuffisantes, d'erreurs de jugement ? Certainement un peu de tout ça, mais pas seulement.

La perspective de voir implanter un plein lotissement de maisons neuves, la crainte de voir disparaître les aires de jeux, le défaut de communication de la municipalité trompée par de mauvaises estimations, cela a fait l'effet d'une bombe, la concertation vire à l'affrontement et les ajustements apportés au PLU par l'équipe municipale seront perçus comme des victoires plutôt que comme le résultat d'un débat. C'est regrettable, mais tellement compréhensible.

On peut espérer que le calme revienne, que les idées intéressantes révélées dans la tourmente fassent leur chemin. En l'état le PLU ne permet pas de bouleversements ou de développements irréversibles sans une modification préalable. Ce n'est pas un acte anodin et il y aura à nouveau concertation et enquête publique.

Les objectifs du PLU

Les objectifs de la municipalité tels qu'ils ont été définis dans le PADD semblent pouvoir être atteints, sauf peut-être :

- La volonté de diversification des logements pour favoriser le parcours résidentiel, à défaut de possibilité de contraindre les opérations de logements à répondre à des critères précis en terme de programme,
- La nécessité de créer les 2 logements sociaux exigés par le PLH de la Communauté de communes Coeur d'Yvelines, faute d'emplacement prévu à cet effet,
- La volonté de renforcement des exigences en matière de stationnement sur la commune, faute d'évolution de la réglementation en ce sens à ce sujet. Il y a même un assouplissement en faveur des petits logements (pour les favoriser, ceci répondant pour partie au premier point ci-dessus).

À noter aussi que l'objectif de 0,5% par an d'augmentation de la population pourrait être dépassé, ce qui reviendrait à dire que l'objectif de maîtrise de cette augmentation pourrait ne pas être atteint.

Pourra-t-on en tenir rigueur à la municipalité qui n'a ouvert aucune nouvelle zone à urbaniser et qui ne permet l'augmentation de la densité en zones urbaines que pour répondre aux exigences de la loi SRU ? Cela paraît difficile.

Dressé à Morainvilliers, le 22 mai 2012,
par le Commissaire-enquêteur soussigné,
pour servir et valoir ce que de droit.

Yann AUGER - architecte dplg

Nota : Le présent Rapport (pages 1 à 50) est complété par les Conclusions du Commissaire-enquêteur (pages 51 à 54) qui fait l'objet d'un document indépendant (bien que la pagination soit continue avec celle du présent Rapport), et par un État des documents (pages 55 à 58) qui liste l'ensemble des éléments constituant le dossier d'enquête et des pièces recueillies, rassemblées et transmises à Monsieur le Maire de Saulx-Marchais par le Commissaire-enquêteur, conjointement au dépôt du dit rapport.

(page blanche)

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DES : YVELINES

COMMUNE DE : SAULX-MARCHAIS

ENQUÊTE PUBLIQUE
PRÉALABLE À L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
DE LA COMMUNE DE SAULX-MARCHAIS

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

1. Préalable

Le rapport établi préalablement contient :

- La relation de l'organisation de l'Enquête et des événements qui se sont présentés au cours de celle-ci ;
- L'exposé des objectifs poursuivis par la Municipalité ;
- L'exposé des avis des Personnes publiques associées ;
- L'exposé des interventions du public ;
- Les réflexions et commentaires du Commissaire-enquêteur.

Le présent document a pour objet l'exposé des conclusions personnelles et motivées de ce rapport.

Il convient de rappeler que la révision du Plan d'occupation des sols (POS) et sa transformation en Plan local d'urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal a été prescrit afin de redéfinir clairement l'affectation des sols et l'organisation de l'espace communal pour permettre un développement harmonieux et maîtrisé de Saulx-Marchais, tout en satisfaisant aux nouvelles obligations législatives en matière d'aménagement du territoire et en se rendant compatible avec les documents supra-communaux.

2. Conclusions

Les observations recueillies ont exprimé essentiellement :

- Le refus d'une urbanisation non maîtrisée,
- Le refus de la disparition des espaces de jeux et de loisirs,
- La crainte de la perte du caractère rural de la commune.

Il apparaît au Commissaire-enquêteur, pour les raisons relatées dans son rapport :

Que les estimations des besoins de logements et du potentiel de terrains à bâtir doivent être corrigées dans le rapport de présentation, ainsi que la date estimée pour l'ouverture à urbanisation de la zone AU.

Que les articles 1 du règlement des zones U doivent être précisés, à savoir si oui ou non la construction de nouveaux bâtiments peut-être autorisée dans le cadre d'installations agricoles existantes.

Qu'un inventaire des anciens corps de fermes ayant un intérêt architectural doit être réalisé, afin de leur faire bénéficier, comme c'était le cas dans les anciennes zones UX, d'un Cos égal à 1 pour la réalisation de planchers supplémentaires dans les volumes existants.

Que les possibilités de construire en zone A doivent être mieux définies, afin de trouver un véritable équilibre entre le maintien des activités agricoles et la préservation des paysages.

Que le Cos en zone UH doit être augmenté à 0,35, pour ne pas réduire le droit à construire des anciennes zones UX (et répondre à la demande de la Préfecture des Yvelines).

Qu'une place de stationnement supplémentaire doit être exigée pour les grands logements en zone UG et UH.

Que le mini-terrain de football ne doit pas être reclassé en zone N stricte, qu'il doit rester en réserve, en zone AU ou AUL.

Que l'emplacement réservé n°6, qui n'a pas de justification satisfaisante, ne doit pas être maintenu.

Que le bâtiment agricole sur la parcelle ZB 73 et proposé intégré en zone UJ, doit être maintenu en zone A.

Que le tracé de la zone UG doit être corrigé pour y intégrer l'intégralité de la parcelle ZB 740 (à l'extrémité de l'impasse des Bouleaux).

Que les incohérences du règlement concernant les constructions en deuxième rideau, doivent disparaître.

Que lorsqu'une construction existante ne respecte pas certaines dispositions du règlement, celui-ci doit se contenter de permettre le maintien de ces dispositions, en cas de reconstruction ou d'extension, et non imposer leur maintien.

Les observations qui précèdent sont à considérer comme des recommandations dont je souhaite vivement la prise en compte, mais elles ne constituent pas des conditions.

Qu'à l'avenir il soit étudié ce qui détermine le caractère rural de Saulx-Marchais.

Qu'à l'avenir il soit étudié les propositions intéressantes qui se sont révélées en cours d'enquête et qui peuvent présenter un intérêt pour l'aménagement du territoire de la commune.

Les observations qui précèdent sont à considérer comme des recommandations dont je souhaite la prise en compte, mais elles ne constituent aucunement des conditions.

Il va sans dire que le règlement devrait être adapté à la nouvelle réglementation relative à la surface de plancher remplaçant les notions de surfaces hors œuvre.

Là encore, cette observation ne constitue pas une condition.

Convaincu de l'absolue nécessité de réviser le Plan d'occupation des sol (POS) et d'élaborer le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saulx-Marchais,

Convaincu que la révision du POS valant élaboration du PLU, permettra d'atteindre les objectifs que s'est fixés la municipalité de Saulx-Marchais et respecte l'esprit de la loi SRU,

Convaincu que les remarques énoncées par les Personnes publiques associées et que les réserves émises ont bien été prises en compte et trouverons une issue favorable,

Convaincu que les observations émises par le public et les recommandations exprimées ci-dessus ou dans le corps du rapport d'enquête seront suivies d'effets,

J'émet un AVIS FAVORABLE à l'élaboration PLU, aux CONDITIONS suivantes :

Qu'il soit défini un emplacement pour réaliser 2 logements, conformément à l'exigence du PLH,

Que les opérations regroupant un nombre de logements le permettant aient une obligation programmatique concernant la diversification de l'offre de logements,

Que les extensions de zone urbaines destinées à intégrer les constructions régulières situées en zone agricole limite au maximum la possibilité de nouvelle construction dans l'espace gagné sur la zone agricole.

Dressé à Morainvilliers, le 22 mai 2012,
par le Commissaire-enquêteur soussigné,
pour servir et valoir ce que de droit.

Yann AUGER
architecte dplg

Nota : Les présentes Conclusions constituent la suite et le complément du Rapport du Commissaire-enquêteur. Bien qu'elles soient rédigée comme un document indépendant, la pagination est continue avec celle du Rapport (pages 1 à 50) et la pagination se poursuit à L'État des documents (pages 55 à 58) qui liste l'ensemble des éléments du dossier d'enquête et des pièces recueillies.

(page blanche)

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DES : **YVELINES**

COMMUNE DE : **SAULX-MARCHAIS**

ENQUÊTE PUBLIQUE
PRÉALABLE À L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
DE LA COMMUNE DE SAULX-MARCHAIS

ÉTAT DES DOCUMENTS
Remis à Monsieur le Maire de Saulx-Marchais
par le Commissaire-enquêteur, conjointement au dépôt de son rapport

1. Documents préparatoires

- 1.1.1. Arrêté du Maire de Saulx-marchais, en date du 21 novembre 2011, prescrivant l'Enquête /2 pages/
- 1.1.2. Ordonnance du Tribunal administratif de Versailles en date du 4 novembre 2011, désignant le Commissaire-enquêteur /1 page/

2. Documents tenus à la disposition du public

2.1. Publications dans la presse (copies des annonces)

- 2.1.1. Toutes les Nouvelles (édition de Versailles), numéro du mercredi 30 novembre 2011 /1 page A3/
- 2.1.2. Toutes les Nouvelles (édition de Versailles), numéro du mercredi 21 décembre 2011 /1 page A3/
- 2.1.3. Le Parisien, numéro du mercredi 30 novembre 2011 /1 page A3/
- 2.1.4. Le Parisien, numéro du mercredi 21 décembre 2011 /1 page A3/

2.2. Information du public

- 2.2.1. Modèle de l'Avis d'Enquête pour l'affichage /1 page A4/
- 2.2.2. Certificat d'affichage de l'Avis d'Enquête émis par Monsieur Denis Gardera, Maire de Saulx-Marchais /1 page A4/

2.3. Dossier d'enquête préalable à l'élaboration du Plan local d'urbanisme (PLU)

- 2.3.1. Pièces administratives /31 pages/
- 2.3.2. Rapport de présentation /160 pages/
- 2.3.3. Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) /17 pages/
- 2.3.4. Règlement du PLU /85 pages/.
- 2.3.5. Documents graphiques /2 plans/
- 2.3.6. Servitudes /78 pages + 1 plan/
- 2.3.7. Annexes sanitaires /75 pages + 1 plan/
- 2.3.8. Annexes diverses /107 pages + 1 plan/

2.4. Avis des personnes publiques associées

- 2.4.1. Gestionnaire de réseau de transport gaz (GRT Gaz) /1 feuille A4 recto/
- 2.4.2. Commission locale de l'eau (CLE) /6 feuilles A4 recto/
- 2.4.3. Réseau de transport d'électricité (RTE) /5 feuilles A4 recto + 1 feuille A3 recto/
- 2.4.4. Chambre de commerce et d'industrie (CCI) /1 feuille A4 recto/
- 2.4.5. Conseil général des Yvelines /5 feuilles A4 recto/
- 2.4.6. Agricultures & territoires - Chambre d'agriculture interdépartementale Ile de France /2 feuilles A4 recto/
- 2.4.7. Préfecture des Yvelines (sous-préfecture de Rambouillet) /5 feuilles A4 recto/
- 2.4.8. Chambres des Métiers et de l'artisanat (CMA) des Yvelines /1 feuille A4 recto/

2.4.9. Agence régionale de la santé (ARS) /3 feuilles A4 recto/

2.5. Registre d'enquête à l'élaboration du Plan local d'urbanisme (PLU)

Un registre unique : 6 observations.

3. Documents tenus à la disposition du Commissaire enquêteur

3.1. Documents reçus du public au cours des permanences

- 3.1.1. (Dp.1) Lettre de Mme Martine Le Maitre, 30 rue de la Tuilerie /1 feuille A4 recto/
- 3.1.2. (Dp.2) Lettre de Mme et M. Roger Le Maitre, 17 rue de la Tuilerie à Beynes /2 feuilles A4 recto/
- 3.1.3. (Dp.3) Texte de Mme Agnès Jacquier, 5 rue de la Treille /3 feuilles A4 recto/
- 3.1.4. (Dp.4) Lettre de Mme Claudine Faure, 1 rue A. Thomé à Montfort L'Amaury /2 feuilles A4 recto/
- 3.1.5. (Dp.5) Lettre de Mme et M. Jean Saint-Yves, 30 rue de l'Église /4 feuilles A4 recto/
- 3.1.6. (Dp.6) Texte de Mme Sabine et M. Henri Davignon, 11 rue de la petite mare /1 feuille A4 recto/
- 3.1.7. (Dp.7) Lettre d'une famille du village /1 feuille A4 recto-verso/
- 3.1.8. (Dp.8) Lettre de Mme Pierrette Sauty, 51 bis rue de l'Église /1 feuille A4 recto-verso/
- 3.1.9. (Dp.9) Texte de l'association Bien Vivre à Saulx Marchais /2 feuilles A4 recto/
- 3.1.10. (Dp.10) Livret de l'association Bien Vivre à Saulx Marchais /1+ 13 feuilles A4 recto reliées/
- 3.1.11. (Dp.11) Texte de M. Michel Navelot, 8 rue du Rouet /2 feuilles A4 recto/
- 3.1.12. (Dp.12) Lettre de Mme Noémie et M. Thomas Leaud, 23 rue de la Petite Mare /1 feuille A4 recto-verso/
- 3.1.13. (Dp.13) Lettre de M. Germain Lemoine, 35 rue du Rouet /8 feuille A4 recto/
- 3.1.14. (Dp.14) Lettre de Mme et M. Germain Lemoine, 35 rue du Rouet /1 feuille A4 recto/
- 3.1.15. (Dp.15) Lettre de Mme Aline Babic, 2247 rue de la Boissière à Plaisir /1 feuille A4 recto/
- 3.1.16. (Dp.16) Texte de la pétition ayant recueilli 228 signatures /1 feuille A4 recto/
- 3.1.17. (Dp.17) Lettre de Me Esther Collet du Cabinet Coudray, avocats, 14 rue du Sgt Maginot à Rennes /7 feuilles A4 recto-verso, 13 pages/
- 3.1.18. (Dp.18) Document indiquant la qualité des terres agricoles selon les lieux /1 feuille A4 recto/.

3.2. Courriers reçus au cours de l'enquête

- 3.2.1. (C.1) Courrier de M. Arnaud de Lamajorie, 28 bis rue de la tuilerie /1 feuille A4 recto/
- 3.2.2. (C.2) Famille Paul Lemoine, 23 rue du Rouet /7 feuilles A4 recto + 3 feuilles A4 recto-verso/
- 3.2.3. (C.3) MM. Billot, Da Silva et Faure /5 feuilles A4 recto + 2 feuilles A3 recto/
- 3.2.4. (C.4) L'association «Les amis de Saulx-Marchais» (Mme Jeanne Pitrou, rapporteur) /4 feuilles A4 recto/
- 3.2.5. (C.5) M. Jean Dorveaux et Mme Renée Linaut de Bellefonds, 48 rue de la Tuilerie /1 feuille A4 recto/
- 3.2.6. (C.6) M. Philippe Brun, 12 rue de l'Église /2 feuilles A4 recto/
- 3.2.7. (C.7) Anonyme /1 feuille A4 recto/
- 3.2.8. (C.8) Mme et M. Alain Berger, 43 rue de l'Église /2 feuilles A4 recto/

- 3.2.9. (C.9) M. Arnal Trehin, 3 rue de l'Église - Mme et M. Veau, 1 rue de l'Église /1 feuille A4 recto/
- 3.2.10. (C.10) Eau de Paris, service public de l'eau, 3 route de Moret-Sorques à Montigny sur Loing /6 feuilles A4 recto + 1 feuille A3 recto/
- 3.2.11. (C.11) Mme et M. Nicolas Lemoine, 31 rue du Rouet /2 feuilles A4 recto/
- 3.2.12. (C.12) M. Marcel Fréry, 24 bis rue de la Tuilerie /2 feuilles A4 recto/
- 3.2.13. (C.13) Mme Géraldine et MM. Daniel et Christian Langlois, ZB 212 et ZB 216 en indivision /1 feuille A4 recto-verso/

3.3. Documents reçus pour compléter l'information du Commissaire-enquêteur

- 3.3.1. (Dc.1) Ensemble des tracts émis par l'association Bien vivre à Saulx-Marchais (BVSM) /17 pages/
- 3.3.2. (Dc.2) Ensemble de courriers à destination du Maire et lui demandant différentes interventions /7 feuilles A4 recto + 3 feuilles A4 recto-verso + 1 feuille A3 recto-verso/
- 3.3.3. (Dc.3) Règlement du POS /34 pages/

Dressé à Morainvilliers, le 22 mai 2012,
par le Commissaire-enquêteur soussigné.

Yann AUGER
architecte dplg

Nota : Le présent état est annexé au Rapport (pages 1 à 50) et Conclusions (pages 51 à 54) du Commissaire-enquêteur.