

**COMMUNE DE VERNOUILLET**  
**Département des Yvelines**

**Enquête publique**  
**du 28 janvier au 28 février 2013**

**Révision et transformation du POS en**  
**PLU (Plan Local d'Urbanisme)**

**CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Louis ROBIN**  
**Commissaire enquêteur**

## I- Les aspects administratifs

### Lancement de l'enquête.

Par l'arrêté N° 2012-036 du 21 décembre 2012, Monsieur le Maire de Vernouillet a prescrit une enquête publique pour la révision et la transformation en PLU du POS de VERNOUILLET, commune des Yvelines, du 28 janvier au 28 février 2013

Le Tribunal administratif de Versailles, par décision du 4 décembre 2012 (N°E12000172/78), a désigné Louis ROBIN comme Commissaire enquêteur titulaire pour cette enquête et Monsieur Jean-François Briend comme suppléant

### Les documents de l'enquête

Un dossier d'enquête très complet et conforme à la législation fut laissé à la disposition du public en Mairie durant toute la durée de l'enquête. Il comprenait notamment une note de présentation, le PADD, les règlements graphique et écrit.

Les avis des personnes morales étaient intégrés au dossier.

Deux registres d'observations ont été mis à disposition du public.

### Concertation et publicité de l'enquête

Le rapport de concertation joint au dossier montre que le public a été informé et a pu s'exprimer longtemps avant le début de l'enquête.

Sur les panneaux d'affichage administratifs de la Commune, l'avis d'enquête publique a été placardé.

Deux journaux locaux ont publié l'avis d'enquête publique, une première fois plus de 15 jours avant le début de l'enquête, une seconde fois moins de 8 jours après.

Une autre parution a été effectuée dans l'un des journaux pour que le nom de Vernouillet apparaisse dans le titre et non seulement dans le corps du texte, ceci suite à une erreur du journal.

J'estime que la parution dans les journaux répond à la légalité de façon efficace.

### Les permanences du Commissaire enquêteur.

Le Commissaire enquêteur a tenu quatre permanences dans les bureaux du Service de l'Urbanisme de la Mairie.

### Les observations du public.

Sur les registres, il a été porté 33 observations. Certaines sont des courriers agrafés dans les registres

Les registres indiquent que 9 personnes sont passées sans mettre d'observations. Parmi elles, plusieurs sont revenues pour en inscrire.

➔ **L'enquête s'est donc déroulée conformément à la législation. Pendant toute la durée de l'enquête le public a pu prendre connaissance du dossier et faire ses observations sur le registre ou par courrier. Il a pu dialoguer avec le Commissaire enquêteur durant les quatre permanences.**

## II- Prise en compte des observations

### II-1 Observations pour les cas individuelles

Au cours de réunions avec la Municipalité, j'ai pu connaître son point de vue pour chacune d'elles, avec la justification qui le sous-tend ; cela m'a aidé à me forger une position. Pour plusieurs cas je suis allé sur les lieux, ce qui me fut fort utile.

Dans le rapport, chaque observation a été traitée en détail suivant le même plan :

- Exposé de la demande
- Mon commentaire avec la suite que je donne. Elle peut être : « pas de suite », « une recommandation », ...)

Les observations pour lesquelles une suite est donnée font l'objet d'une recommandation qui impacte généralement le PLU dans son règlement, texte ou graphique.

La demande de l'auteur de l'observation est acceptée en tout ou en partie.

Les observations pour lesquelles aucune suite n'est donnée dans le PLU ne figurent pas dans les présentes conclusions.

### Recommandations

#### Recommandation N°1 (Obs. N°1 de M. Roudier)

Compte tenu de son activité équestre, classer son terrain Ae

#### Recommandation N°2 (Obs N° 17 du Centrer Equestre Croix Marie)

Modifier le règlement pour permettre le développement de son activité sur la zone Ae du projet de PLU :

- Article A9-2 : Porter à 20% l'emprise au sol maximale autorisée.
- Article A10-2 : Porter à 15 m la hauteur maximale autorisée

#### Recommandation N°3 (Obs. N°3 M. et Mme Destermes)

Par cohérence avec le classement du terrain de sa maison.

Mettre en zone UHa leurs deux parcelles 743 et 746

Ce sont ces parcelles qui leur ont été attribuées pour permettre la ZAC

#### Recommandation N°4 (Obs. N°7 Maison de retraite Isatis)

Pour rendre cohérent cet article et le glossaire, et pour permettre leur projet sans nuire au paysage, dans l'article Uch 10, indiquer que la hauteur est mesurée à partir du point médian du sol.

#### Recommandation N° 5 (Obs. N°10 ONF Molinario)

Pour permettre leur activité respectueuse des paysages :

- Sortir de la « zone forestière remarquable ou classée » la parcelle YC 39 qu'ils possèdent
- Classer en zone Ae la parcelle 32 qu'ils ont l'intention d'acquérir s'ils peuvent montrer au moins un compromis notarié de vente.

#### Recommandation N°6 (Obs. N° 13 M. Bacheneau)

Créer une petite parcelle UI sur sa parcelle au 37 rue Saint Léger (Parcelle AH 147). Ceci lui permet de poursuivre une activité industrielle depuis 50 ans.

Recommandation N°7 (Obs. de M. Bachmann / Janbac)

Ajouter le point suivant à l'article UI 1 :

« A l'exception des zones UIm et UIc, toute construction (autre qu'un équipement public) non strictement liée à l'exploitation et/ou au gardiennage des établissements industriels, commerciaux, d'artisanat ou à ceux d'équipements publics autorisés dans la zone ».

C'est ce que je propose en substance, mais ce texte peut bien sûr être amélioré

Recommandation N°8 (Obs. N° 21 Mme Brichy et M. Bon)

Sans nécessairement l'intégrer dans le règlement du PLU, la Commune peut suggérer la solution de surfaces « evergreen » pour les parkings, ce qui aide à satisfaire à la fois les exigences de « nombre de stationnements » et de « pourcentage d'espaces verts »

Recommandation N° 9 (Obs. N°22 M. et Mme Muguet à Brézolles)

Créer une petite zone Nh ou Ah pour le terrain où est implantée leur maison.

Une suggestion pour M. Bathany (obs. N° 20) : (Elle ne concerne pas le PLU) contacter l'ABF, avec l'appui de la Commune, dès l'élaboration du projet d'extension de l'école

**II-1 Observations sur des thèmes généraux**

Les observations parviennent de personnes physiques et de personnes morales. Elles ont été analysées ensemble par thème et toujours selon le même plan :

- Exposé de l'observation pour chacun des auteurs
- Mon commentaire pour le thème.

Seul un des thèmes me semble avoir besoin d'un développement au niveau de ces conclusions.

Le thème des zones AU (Les Carrières) et AUE (Les Terres Rouges) a eu le plus d'observations comme il fallait s'y attendre.

En premier lieu, l'AEV reproche à la Commune de renier sa signature. Or celle-ci n'a pas demandé de sanctuariser un périmètre agricole devenu PRIF. Elle demandait un périmètre de préemption, exclusivement pour éviter le mitage et les installations sauvages mobiles, voire fixes.

Il y a donc :

- ✓ Le PRIF dont la fonction est de définir un périmètre de préemption et ne rend pas ce périmètre intangible. C'est ce qui ressort des documents concernant Vernouillet et en particulier la demande de la Mairie de 1997
- ✓ La ZAP (Zone Agricole Protégée) qui sanctuarise davantage les terres agricoles et contribue à la qualité de leur exploitation. La Commune est la première à demander son extinction

En schématisant, il y a 3 types d'observations :

- Les tenants de l'orthodoxie coûte que coûte qui « sanctuarisent » les terres naturelles et agricoles, en première ligne l'AEV.
- Ceux qui approuvent les créations des zones AU, (Ils sont en général proche du terrain)

- Ceux qui ne désapprouvent pas et souvent comprennent la démarche. Généralement ils concluent par « voyez l'AEV pour mettre en concordance le PRIF avec le PLU ».

En face, une Commune responsable se doit de prévoir son devenir à long terme. Il lui faut :

- Non seulement intégrer sa volonté de rester une commune agricole, avec une agriculture qu'elle favorise (L'extension de la ZAP le montre),
- Mais aussi prévoir ce que seront l'urbanisation, les équipements et plus généralement le devenir de la Commune dans 10 ans, 15 ans, voire plus. (C'est aussi une volonté du législateur quand il a créé les PADD). C'est le cas pour le quartier du Parc et aussi pour ces zones AU et AUE.

Par contre, le risque est faible de voir la Commune lancer n'importe quel projet, dans la zone AU des Carrières par exemple. Les autorités de tutelle qui couvrent les aspects terres naturelles et projets urbanistiques y veilleront.

D'ici que le projet se fasse, les agriculteurs de ce terrain ont de belles années devant eux, mais quand un projet commencera à se faire jour, il pourra être étudié de façon plus sereine sur des préparées. Gouverner, c'est prévoir.

Je ne nie pas le rôle bénéfique des personnes physiques ou morales qui défendent les uns « l'inviolabilité du périmètre agricole », les autres « des projets urbanistiques ». Cela permet d'une part d'éviter les dérives, d'autre part de penser l'avenir. Selon le vieil adage : « In medio stat virtus » (au milieu se tient la vertu)

En particulier la fonction de l'AEV dans la préemption des terrains est essentielle et efficace comme elle le montre dans l'énumération de ses actions.

Sans doute serait-il bon lors de l'enquête publique sur le SDRIF 2013 de rendre incontestable que ce terrain est dans la zone urbanisable.

Ma demande est donc que les zones des Terres Rouges et des Carrières soient classées respectivement AUE et AU comme le projet de PLU le présente.

### **Recommandations**

#### **Recommandation N° 10**

Ne pas modifier le projet de PLU, maintenir le terrain des Carrières en zone AU.

Mettre le PRIF en conformité avec ce zonage. (Action avec l'AEV)

#### **Recommandation N° 11**

Ne pas modifier le projet de PLU, maintenir le terrain des Terres Rouges en zone AUE.

Mettre le PRIF en conformité avec ce zonage. (Action avec l'AEV)

#### **Recommandation N° 12** (Obs. 16 des Elus de l'opposition)

Règle UCV 12 : mettre pour les équipements publics la même règle que dans les autres zones.

(Cette règle est très adaptative aux divers cas rencontrés)

#### **Recommandation N°13** Clôtures du quartier des Sentes

Le PLU n'interdit pas les clôtures. Donc rien à changer dans le PLU

Hors PLU, je suggère que l'Association des copropriétaires, aidée de la Commune responsable de l'ordre public et de la sécurité des personnes, contacte le promoteur pour que les clôtures soient autorisées dans le règlement de copropriété de ce quartier.

**Nota**

De nombreuses remarques des personnes morales demandent d'apporter des corrections, des ajouts, ... dans le dossier d'enquête. Ces observations ne figurent pas dans le rapport. J'ai vérifié qu'elles étaient analysées par la Commune pour en tenir compte dans les documents finaux.

**Ma conclusion**

**Je considère que l'enquête publique s'est déroulée selon la procédure légale**

**Je considère en particulier que le public a été bien informé et a pu s'exprimer.**

**Après l'analyse du dossier d'enquête, des observations du public et des personnes morales,**

**je donne un avis favorable au projet de PLU de Vernouillet.**

**En outre, je demande la prise en compte des 13 recommandations ci-dessus.**

Fait à Versailles le 28 mars 2013



Louis ROBIN

Commissaire enquêteur