

B. AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

L'objet du présent document, distinct du rapport d'enquête, est de permettre au commissaire enquêteur de formuler ses conclusions et son avis motivé en indiquant clairement s'il est favorable ou défavorable au projet. Ce document est donc subjectif, contrairement au rapport d'enquête qui s'efforce d'être aussi objectif que possible.

Sommaire

1.	Conclusions du commissaire enquêteur	2
1.1	Rappel du projet soumis à l'enquête.....	2
1.2	Rappel du contenu du dossier soumis à enquête publique	3
1.3	Vérification de la validité du choix de la procédure de modification.....	3
1.4	Commentaires sur le PADD et cohérence interne PLU-PADD	4
1.5	Au sujet de l'élaboration de ce document.....	6
1.6	Commentaires sur le mémoire en réponse du pétitionnaire.....	6
1.7	Commentaires sur les avis des personnes publiques associées (PPA).....	7
1.7.1	Avis de la Direction départementale des territoires des Yvelines (DDT).....	7
1.7.2	Avis de la Communauté de Communes Gally-Mauldre(CCGM).....	8
1.7.3	Avis du Syndicat Mixte Mauldre Aval (SMAMA).....	10
1.8	Commentaires sur les observations du public par thèmes	10
1.8.1	Thème 1 : Approbation générale du projet soumis à enquête	10
1.8.2	Thème 2 : limiter les risques d'inondation	12
1.8.3	Thème 3 : problème du financement	13
1.8.4	Thème 4 : circulation et stationnement	14
1.8.5	Thème 5 : Absence de concertation, décision prise d'avance.....	17
1.8.6	Thème 6 : Sécurité.....	17
1.8.7	Thème 7 : Cadre de vie	19
1.8.8	Thème 8 : Logements collectifs.....	20
1.8.9	Thème 9 : autres implantations.....	21
1.8.10	Thème 10 : contestation de la motivation scolaire du projet	22
1.8.11	Thème 11 : problèmes de procédure.....	22
1.8.12	Thème 12 : hors sujet ou risque de manque de familles nombreuses candidates...	23
1.9	Conclusion générale.....	24
2	Avis du Commissaire enquêteur	25

1. Conclusions du commissaire enquêteur

1.1 Rappel du projet soumis à l'enquête

La présente enquête publique a été effectuée suite à la lettre¹, adressée à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles par Monsieur le maire de Mareil sur Mauldre pour demander la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique relative au projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Mareil sur Mauldre.

La décision de **mise en modification du PLU** a été prise à l'issue de la **délibération du conseil municipal** du 10 décembre 2018. Par courriel du 22 mars 2019, la commune de Mareil sur Mauldre a demandé au Tribunal Administratif que le champ de l'enquête publique soit étendu à une extension mineure du projet initial, extension destinée à permettre l'urbanisation de la zone AU rue des Fontaines. Cette extension de l'enquête publique a été approuvée le 28 mars 2019 par une décision de la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles.

La notification de l'enquête a été envoyée aux PPA² par courriel dans la matinée du 3 mai 2019, ce qui n'est pas conforme au code de l'urbanisme : en effet, s'agissant d'une modification de PLU, le Code de l'urbanisme stipule que³ :

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#). »

Cela signifie **qu'avant** l'ouverture de l'enquête publique le maire doit avoir notifié le projet de modification aux PPA. Or cette notification a été effectuée le **1er jour** de l'enquête et non **avant** l'enquête, ce qui réduit pour le public le temps de prendre connaissance de l'avis des PPA. Après avoir pris connaissance du conseil donné par la DDT à la Préfecture, le commissaire enquêteur a décidé de prolonger l'enquête de 8 jours, en informant le Tribunal Administratif, pour donner au public un délai supplémentaire pour prendre connaissance de l'avis des PPA⁴.

Finalement, l'enquête publique s'est déroulée du 3 mai 2019 au 11 juin 2019, avec les quatre permanences suivantes du commissaire enquêteur :

- Vendredi 3 mai 2019, de 9 h à 12h
- Samedi 18 mai 2019, de 9h à 12h
- Lundi 3 juin 2019, de 9h à 12h
- Mardi 11 juin 2019, de 13h30 à 17h

¹ Lettre enregistrée par le Tribunal Administratif de Versailles le 4 mars 2019

² PPA = Personnes Publiques Associées.

³ *Article L 153-40, Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015*

⁴ En fait, ce cas n'entre pas spécifiquement dans les conditions posées par les articles L.123-14 et R.123-22 du Code de l'environnement,

A l'origine, Monsieur le maire de Mareil-sur-Mauldre s'était fixé l'orientation politique suivante :

Suite au constat du déclin de la population de Mareil sur Mauldre, il convient de modifier le PLU dans le but de favoriser la construction de nouveaux logements adaptés aux primo-accédants. Cette finalité peut être atteinte en tirant partie de deux zones à urbaniser figurant au plan local d'urbanisme.

1.2 Rappel du contenu du dossier soumis à enquête publique

Le dossier d'enquête publique mis à la disposition du public contenait les pièces suivantes

- Pièces administratives
- Rapport de présentation,
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), avec les adaptations du règlement correspondants avant/après
- Extraits du plan de zonage (avant /après),
- A partir des 3 et 4 juin 2019 : avis des trois personnes publiques associées ayant donné suite à la notification.

1.3 Vérification de la validité du choix de la procédure de modification

L153-31 du code de l'urbanisme précise que le plan local d'urbanisme doit être révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1. Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
2. Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
4. Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Le projet soumis à enquête publique peut relèver d'une modification. En effet :

- Ce projet ne prévoit aucune modification du PADD,
- Ce projet ne prévoit pas de déclasser tout ou partie d'une zone naturelle 1N pour la reclasser en zone urbaine,

- Ce projet ne prévoit pas de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- L'élaboration initiale du PLU date de 2013, c'est-à-dire il y a 6 ans. Ceci étant, il n'était pas possible « d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation »

1.4 Commentaires sur le PADD et cohérence interne PLU-PADD¹

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est une composante essentielle du Plan Local d'Urbanisme car c'est lui qui en définit les orientations générales, conformément à l'article L151-5 du code de l'urbanisme. Il ne serait d'ailleurs pas possible de modifier le PADD dans le cadre d'une simple modification du PLU².

Il convient de vérifier que le projet de modification du PLU est conforme aux quatre grandes orientations définies par son PADD, à savoir :

- I. **Assurer la protection de l'environnement et du cadre de vie :**
 - A. Préserver le cadre paysager ainsi que les points de vue remarquables
 - B. Préserver les espaces agricoles
 - C. Protéger et mettant en valeur le patrimoine bâti et naturel
 - D. Protéger les espaces naturels et la biodiversité – valoriser la trame verte et bleue ainsi que le corridor biologique de la vallée
 - E. Prendre des mesures en faveur de la préservation de la qualité de l'air et de la qualité de l'eau
 - F. Maîtriser les risques et les nuisances
- II. **Conserver le caractère d'un bourg dynamique et vivant :**
 - A. Adopter un mode de croissance maîtrisé afin de maintenir les équilibres démographiques pour garantir un bon niveau de services aux habitants
 - B. Maintenir un niveau de services satisfaisant dans le domaine de la santé
 - C. Développer les activités économiques adaptées aux caractéristiques de la commune
 - Soutenir et conforter l'activité agricole
 - Dynamiser le commerce, l'artisanat et les services
 - Valoriser le potentiel touristique
- III. **Adopter un mode de croissance maîtrisé de manière à répondre aux besoins actuels et futurs tout en économisant la consommation de l'espace**
- IV. **Préserver la qualité de la vie quotidienne :**
 - A. Valoriser l'identité du bourg
 - B. Dans les quartiers d'habitation récents, parc de Mareil notamment, permettre une évolution douce

¹ Le PADD fait partie du PLU qui doit rester cohérent avec lui, l'ensemble ne devant pas comporter d'incohérences internes.

² Cf. art. L153-36 et L153-31 du code de l'urbanisme

C. Développer les sentiers de promenade

Commentaires sur la cohérence du projet soumis à enquête avec le PADD

Sous la rubrique n° I du PADD, on trouve :

A. Préserver le cadre paysager ainsi que les points de vue remarquables

Certaines personnes, habitant les zones concernées par le projet soumis à enquête et ayant rencontré le commissaire enquêteur pendant les permanences, se sont plaintes oralement du risque que les nouveaux logements ne viennent dégrader la vue actuelle depuis leur propre habitation.

Le commissaire enquêteur estime que ces commentaires oraux sont loin de l'esprit du SDRIF qui prévoit une densification urbaine et une préservation des zones agricoles.

B. Préserver les espaces agricoles

Le projet soumis à enquête est conforme à cette règle du PADD et au SDRIF.

C. Protéger et mettant en valeur le patrimoine bâti et naturel

Le projet soumis à enquête ne dégrade pas le patrimoine naturel des zones déjà partiellement bâties et se limite à densifier la partie bâtie. La zone non encore bâtie est encore à l'état de friche non mise en valeur et l'éclosion de nouveaux logements devrait la mettre en valeur.

D. Protéger les espaces naturels et la biodiversité – valoriser la trame verte et bleue ainsi que le corridor biologique de la vallée

Le projet soumis à enquête n'intervient pas dans les zones mentionnées dans cette rubrique du PADD.

E. Prendre des mesures en faveur de la préservation de la qualité de l'air et de la qualité de l'eau

Le projet soumis à enquête ne prévoit pas explicitement les mesures mentionnées dans cette rubrique du PADD. Par contre, le commissaire enquêteur estime que les observations visant à réduire les embouteillages causés par l'augmentation de la circulation aux heures de pointe vont dans le bon sens. Le commissaire enquêteur émettra une recommandation à ce sujet.

F. Maîtriser les risques et les nuisances

Le commissaire enquêteur estime que les observations du public (telles que réduction du risque « inondation » ou « dangerosité de la circulation ») vont dans ce sens). Il émettra une recommandation dans ce sens.

1.5 Au sujet de l'élaboration de ce document

Dans le procès-verbal de synthèse, remis le 17 juin 2019, figurent quatorze courriers ou observations¹ regroupées par thèmes². Compte tenu du petit nombre d'observations et permettre au pétitionnaire de mieux saisir les nuances des réactions du public vis-à-vis du projet de modification du PLU, le commissaire enquêteur a opté pour garder la totalité des courriers et observations.

Le mémoire en réponse du pétitionnaire est parvenu au commissaire enquêteur par courriel et par courrier postal le mail au commissaire enquêteur le 29 juin 2019, conformément délai prévu à l'article R123-18 du code de l'environnement : « *Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles* ».

Dans le présent document, le commissaire enquêteur se propose de commenter la cohérence du projet de modification n° 2 du PLU avec les avis des personnes publiques associées, et avec les observations du public classées par thèmes.

.Commentaire sur la réunion de quartier du 6 octobre 2018

A la suite des entretiens qu'il a eus avec le public pendant les permanences, le commissaire enquêteur estime que la réunion de quartier du samedi 6 octobre 2018 à 11 heures n'a eu aucun caractère d'une concertation préalable. D'après le dictionnaire³, « se concerter » c'est « *s'entendre pour agir ensemble* ». A l'évidence, une réunion commençant une heure avant de partir déjeuner à midi ne permettait pas au public de « *s'entendre avec le pétitionnaire pour agir ensemble* » et de finaliser les propositions concrètes qui ont plus tard été exprimées dans les observations lors de l'enquête..

1.6 Commentaires sur le mémoire en réponse du pétitionnaire

Dès le début de son avis, la DDT rappelle que « *la notification du dossier aux personnes publiques associées, après l'ouverture de l'enquête publique, est de nature à affaiblir fortement la stabilité juridique de la procédure* ».

Ce rappel se rapporte au fait que la mairie de Mareil sur Mauldre a attendu la première matinée de l'enquête pour notifier le projet soumis à enquête aux personnes publiques associées.

Informé à la fin de sa première permanence, le commissaire enquêteur a aussitôt demandé conseil à un expert de la compagnie des commissaires enquêteurs. La réponse de cet expert est confirmée par la citation ci-dessus de l'avis de la DDT.

Ceci étant, dans le but de réduire le risque de recours, le pétitionnaire a décidé de modifier le projet soumis à enquête pour le rendre conforme aux l'avis des PPA et pour tenir compte des réserves raisonnables des observations du public.

¹ Certaines de ces observations ont été élaborées par plusieurs personnes, ce qui explique que le nombre de 18 personnes y ayant participé soit différent du total de 14 courriers, courriels ou observations écrites ou orales.

² Généralement une observation aborde plusieurs thèmes, auquel cas c'est chacune des parties de l'observation concernant un thème qui se trouve rappelé au thème correspondant du § 1.8 du présent document.

³ Cf. Petit Larousse illustré

Le « mémoire en réponse » du pétitionnaire se compose des rapports de présentation corrigés des modifications n° 2a et 2b dans lesquels les passages corrigés ont été surlignés en jaune. Le « mémoire en réponse » se trouve en annexe 8 et les lecteurs du présent document peuvent s'y référer.

Ceci explique que l'avis du commissaire enquêteur soit lui-même **favorable sans réserve** à la version corrigée du projet soumis à enquête figurant dans le « mémoire en réponse » du pétitionnaire.

1.7 Commentaires sur les avis des personnes publiques associées¹ (PPA)

1.7.1 Avis de la Direction départementale des territoires des Yvelines (DDT)

<u>Avis de la DDT</u>
1. la notification du dossier aux personnes publiques associées, après l'ouverture de l'enquête publique, est de nature à affaiblir fortement la stabilité juridique de la procédure..
2. Pour s'assurer de la cohérence de l'urbanisation de ce secteur sensible d'un point de vue paysager, mais aussi de l'effectivité des densités et de la mixité sociale prônés par l'OAP et le règlement, je recommande que le projet de modification impose explicitement et juridiquement un aménagement d'ensemble sur ce secteur.
3. Dans la délibération justifiant l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, la collectivité exprime son souhait d'un projet urbain vertueux sur le plan environnemental, avec notamment des constructions atteignant des performances thermiques supérieures à la réglementation en vigueur. Par conséquent, je recommande que le règlement écrit de la zone AUH et l'OAP couvrant la zone porte des dispositions visant à inciter ou favoriser ce type de construction.
4. L'article L.151-15 du code de l'urbanisme indique que <i>"le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale."</i> Pour que cette disposition soit opposable aux autorisations d'urbanisme, il conviendrait que cet article soit décliné dans l'article 2 du règlement de la zone AUH.
5. En effet, je constate que l'OAP de la zone AUH3 prévoit une densité d'environ 8 logements à l'hectare alors que le SCoT impose 18 logements par hectare. En appliquant la même règle de calcul de la densité que pour la première OAP, il

¹ Cf. annexe 5 du présent document

conviendrait d'intégrer dans l'assiette du calcul de la densité les jardins privatifs et les équipements publics directement nécessaires (voirie, stationnements, etc.), et donc, pour atteindre une densité brute de 18 logements par hectare, de réduire la superficie des parcelles privées, à nombre de logements équivalent

La position du commissaire enquêteur sur l'avis de la DDT est la suivante :

Dès le début de son avis, la DDT rappelle que « la notification du dossier aux personnes publiques associées, après l'ouverture de l'enquête publique, est de nature à affaiblir fortement la stabilité juridique de la procédure ».

Ce rappel se rapporte au fait que la mairie de Mareil sur Mauldre a attendu la première matinée de l'enquête pour notifier par courriel le projet soumis à enquête aux personnes publiques associées.

Informé à la fin de sa première permanence, le commissaire enquêteur a aussitôt demandé conseil à un expert de la compagnie des commissaires enquêteurs. La réponse de cet expert est en accord avec la citation ci-dessus de l'avis de la DDT.

Ceci étant, dans le but de réduire le risque de recours, **le pétitionnaire a décidé de modifier le projet soumis à enquête en le rendant conforme aux l'avis de de l'Etat et de la CCGM et en tenant compte des réserves raisonnables des observations du public¹.**

Pour exposer le projet modifié, le « mémoire en réponse » du pétitionnaire se compose des rapports de présentation corrigés des modifications n° 2a et 2b dans lesquels les passages corrigés ont été surlignés en jaune. (Le « mémoire en réponse » se trouve en annexe 8 et les lecteurs du présent document peuvent s'y référer).

- ✓ Le préambule ci-dessus explique que l'**avis du commissaire enquêteur** sera lui-même **favorable sans réserve** à la version corrigée du projet soumis à enquête figurant dans le « mémoire en réponse » du pétitionnaire.
- ✓ Le point 1 de l'avis de la DDT ayant une portée générale, ce préambule influencera l'ensemble des avis partiels énoncés par le commissaire enquêteur.
- ✓ Points 2 à 5 : une éventuelle recommandation du commissaire enquêteur ira dans le sens de la prise en compte de l'avis de la DDT.

1.7.2 Avis de la Communauté de Communes Gally-Mauldre(CCGM)

Avis de la CCGM

A : Modification n°2a-zone AUH3*

¹ Cf. Annexe 8, courrier du Maire accompagnant le mémoire en réponse : « Je tiens à vous préciser que toutes les demandes de l'Etat et de la CCGM ont été prises en compte »

1) L'OAP présentée supprime les orientations d'aménagement prévues sur la partie sud de l'ancienne OAP. Il serait préférable de les conserver afin d'éviter une implantation anarchique des constructions au seul regard du règlement. Si le souhait de la commune est de conserver la partie sud de l'OAP, l'OAP modifiée devrait le mentionner.
2) L'obligation de conservation de la zone humide réduit le projet à 10 logements sur 1,2ha, au lieu des 21 logements requis par le SCOT. Est-il prévu de compenser sur un autre secteur ? »
3) Dans les secteurs AUH3 et AUH3*, le rez-de-chaussée des constructions doit être surélevé de « 40,cm par rapport aux plus hautes eaux connues » : concrètement, à partir de quel document le service instructeur peut-il vérifier ce niveau ?.
4) En matière de clôtures, il serait bon de préciser la règle de positionnement du grillage et de la haie. Des plantations zones humides sont conseillées dans certains secteurs ; il serait bon de préciser quelques essences.
B : modification n°2b – Zone AUH1
5) Le SCOT Gally Maudre est respecté. Le projet respecte la densification voulue par le SCOT, soit 25 logements pour 1,4 ha et 10% de logements sociaux.
C : Règlement
6) Préciser les règles applicables aux piscines.
7) Préciser les règles applicables aux bâtiments annexes.
8) Préciser les règles applicables aux clôtures (proportion mur/grille, couleur, interdiction des dispositifs d'occultation. La haie peut être doublée ou non d'un grillage)
9) Largeur des portails : le Maire souhaite 4 m, mais actuellement le PLU n'autorise que 3 m ;

La position du commissaire enquêteur sur l'avis de la CCGM est la suivante :

- Point 1 : Sauf erreur, le souhait de la commune est bien de conserver la partie sud de l'OAP. Mais le commissaire enquêteur estime qu'en l'absence

de précision formelle, c'est le statut quo qui s'applique et qu'il est inutile de faire une recommandation ou a fortiori une réserve à ce sujet.

- Points 2 à 9 : ces questions relèvent de la commune et non du commissaire enquêteur. Celui-ci laisse la commune décider des réponses à donner à ces questions.

1.7.3 Avis du Syndicat Mixte Mauldre Aval (SMAMA)

Avis de la SMAMA
1. « Il serait bien de faire également référence au SAGE de la Mauldre en ce qui concerne à la cartographie des zones humides »
2. Modification 2a : le rapport de présentation explique la méthode prévue pour limiter les inondations liées au ru de Riche . Ce projet a-t-il été validé par le Préfet ?
3. Il serait souhaitable que les clôtures soient adaptées au risque inondation et que les haies les doublant soient constituées d'essences locales.
4. La modification 2b est liée à un des PC en instruction, celui de Bouygues immobilier. La « potentielle présence de zones humides et de remontée de nappes n'est pas intégrée dans le règlement du PLU ni dans le plan de zonage. Si ce n'est déjà fait, il serait intéressant de consulter la Commission locale de l'eau de la Mauldre afin d'intégrer au mieux ces problématiques dans le projet de PLU modifié »..

Le commissaire enquêteur estime que ce sont les rédacteurs du mémoire en réponse qui sont les mieux placés pour répondre aux questions soulevées par l'avis du SMAMA. Il recommandera donc de tenir compte plus clairement de l'avis du SMAMA.

1.8 Commentaires sur les observations du public par thèmes¹

1.8.1 Thème 1 : Approbation générale du projet soumis à enquête

Lors de la permanence du 3 mai 2019, madame Pilorge a fait part **oralement** au commissaire enquêteur de ses réerves concernant le projet de construction de neuf logements dans la zone AUH3, compte tenu du caractère humide de cette

¹ Pour avoir un bref résumé des observations, on se référera au tableau Excel « annexe à la modification du PLU de Mareil-sur Mauldre »

zone. Elle habite au 6 impasse des Fontaines, à l'entrée de cette zone, ce qui lui donne une expérience concrète de ce qu'elle affirme.

(madame PILORGE – 3/5/19)

ooo

Observation **orale** du 18 mai 2019 : la construction de logements dans les zones concernées par le projet semble irréaliste du fait de leur caractère humide ou inondable : un mètre d'eau dans les maisons du clos Ferrand du 31 mai au 1^{er} juin 2018.

(monsieur Loïc GAUTIEZ – 18/5/19)

ooo

- Eaux pluviales : le captage des eaux doit être étudié sérieusement afin d'éviter les risques d'inondation.

(M. & Mme BONNEAU-THERASSE - 18/5/19)

ooo

Commentaire du commissaire enquêteur :

Sans surprise, le thème " **Approbation générale du projet soumis à enquête** » a été l'objet principal des discussions menées avec le commissaire enquêteur pendant l'enquête. A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur atteste qu'en dehors de l'observation orale de Mme Pilorge, il n'a pas rencontré d'opposition frontale au projet soumis à enquête, mais une approbation générale sous différentes réserves qui, faute d'être levées, rendraient défavorable l'appréciation globale. Parmi ces réserves, on peut citer l'amélioration de la circulation et du stationnement dans le quartier de la rue des Fontaines concerné par l'enquête, la nécessité de prendre des mesures pour écarter le risque d'inondation, une information concernant le financement des logements pour primo-accédants et d'une nouvelle classe à l'école.

Lors de l'examen du PADD au § 1.4 du présent document¹, le commissaire enquêteur a montré, qu'en ce qui concerne certains intérêts particuliers, le projet de modification du PLU était incompatible avec certaines règles du PADD. En l'occurrence, le commissaire enquêteur estime que l'intérêt général prime sur tel ou tel intérêt particulier.

A l'issue de ces réflexions, le commissaire enquêteur se dirige vers un avis favorable.

¹ « Certaines personnes, habitant les zones concernées par le projet soumis à enquête et ayant rencontré le commissaire enquêteur pendant les permanences, se sont plaintes oralement du risque que les nouveaux logements ne viennent dégrader la vue actuelle depuis leur propre habitation » (Mme PILORGE).

1.8.2 Thème 2 : limiter les risques d'inondation

Lors de la permanence du 3 mai 2019, madame Pilorge a fait part oralement au commissaire enquêteur de ses réserves concernant le projet de construction de neuf logements dans la zone AUH3, compte tenu du caractère humide de cette zone. Elle habite au 6 impasse des Fontaines, à l'entrée de cette zone, ce qui lui donne une expérience concrète de ce qu'elle affirme.

(madame PILORGE – 3/5/19)

ooo

Observation orale du 18 mai 2019 : la construction de logements dans les zones concernées par le projet semble irréaliste du fait de leur caractère humide ou inondable : un mètre d'eau dans les maisons du clos Ferrand du 31 mai au 1^{er} juin 2018.

(M. Loïc GAUTIEZ – 18/5/19)

ooo

Eaux pluviales : le captage des eaux doit être étudié sérieusement afin d'éviter les risques d'inondation.

A la place des habitations en début de rue des fontaines, faire 1 beau parc, on garderait les animaux, la verdure et faire un petit lac (comme à Beynes) pour la promenade, ça permettrait de capter l'eau.

(M. & Mme BONNEAU-THERASSE)

ooo

Sur la zone AUH3*, pour ce qui concerne la **régulation du ru de Riche**, comment croire que la solution technique présentée, très ponctuelle et partielle, apportera une solution pérenne à la régulation des débits? La réflexion devrait intégrer les bassins versants et l'ensemble du ru pour être prise au sérieux.

(M. Gérard LE BASTARD)

ooo

4-La Zone Inondable

Les constructions proposées concernent des zones qui ont déjà été inondées.

Extraits du 31 Mai 2016 : <https://youtu.be/kaJbIERIMU4>
<https://youtu.be/uIUJZex0Xj0>

Nous savons que malheureusement les dérèglements climatiques seront de plus en plus nombreux et ce drame déjà vécu par les habitants de Mareil-Sur-Mauldre devrait être écarté.

La création de nouveaux logements ne fera qu'augmenter le nombre de sinistrés.

(Famille ROCHER – 4/6/19)

ooo

Le problème lié au risque d'inondation est à prendre au sérieux. M. TOUZARD rappelle l'inondation assez récente du clos Bazin avec 1,5m d'eau,

(M. Cyril TOUZARD – 11/6/19)

ooo

Le quartier demeurant dans le mauvais souvenir des inondations de 2016, il est très important de veiller à ce qu'aucun péril ne soit prévisible sur les nouvelles parcelles à construire.

(M. Sébastien FILLION – 11/6/19)

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur constate que le problème des inondations a été soulevé par plus de la moitié des personnes venues pendant les permanences mais que peu de solutions concrètes ont été proposées par le public. D'un autre côté, oralement, la mairie de Mareil sur Mauldre est très sûre d'elle en ce qui concerne les solutions qu'elle compte mettre en œuvre mais ne les a pas exposés très clairement par écrit au commissaire enquêteur

1.8.3 Thème 3 : problème du financement

M. Gautiez est favorable à la construction de logements pour des primo-accédants, mais estime irréaliste de croire pouvoir le faire, pour des raisons purement financières.

(M. Loïc GAUTIEZ)

ooo

Nous ne croyons pas au projet de SAUVEGARDE d'une classe d'école vis-à-vis des coûts de la construction annoncés par M. le Maire.

(M. & Mme Frank BONNEAU-THERASSE)

ooo

Pour les 2 projets, un des objectifs est de faire venir des jeunes avec enfants en bas âge, primo accédants. Je doute de la sincérité de l'objectif au vu des programmes définis: 10 maisons isolées en AUH3* et AUH3, et même 25 maisons sur AU pour des prix d'entrée entre 300 et 600 K€ (cf catalogue Bouygues immobilier). Le dossier mérite des **données statistiques** sur les caractéristiques sociales des acquéreurs versus les tranches de prix en lie de France.

Et encore plus surprenant : le programme « Les Fontaines » à Mareil sur Mauldre est déjà annoncé sur le site Bouygues Immobilier ! Quelle est la nature de l'engagement vis-à-vis du promoteur ?

(monsieur Gérard LE BASTARD)

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur n'est pas un financier et, sur la question des financements liés au projet, il ne peut que donner une opinion d'« honnête homme » alors que, sauf erreur, le « mémoire en réponse » n'aborde pas plus ce sujet que le projet initial.

Les deux points justifiant les observations avançant l'argument du financement sont :

- Le fait qu'il est plus facile à un primo-accédant d'acquérir un appartement dans un immeuble collectif plutôt qu'une maison avec jardin,
- Le coût d'une classe supplémentaire à l'école,

En ce qui concerne le problème d'une classe supplémentaire à l'école, l'observation du public figurant au thème 10¹ affirme :

« Ce projet est fondé sur le sentiment qu'il existerait un risque de dégradation du service public de l'Education Nationale dans notre commune, à cause de la diminution du nombre de classes due à la baisse des effectifs d'écoliers. Ce projet prétend ainsi que l'avenir des enfants scolarisés dans une classe à double niveau serait « sacrifié ».

Or tout cela est mensonger ! Le niveau de service public de l'Education Nationale est le même dans toutes les écoles de France, quel que soit le nombre de classes. Ce service public n'étant nullement menacé de dégradation, la justification présentée pour ce projet n'est donc pas recevable. »

Pour ce thème, le commissaire enquêteur rappelle qu'il n'est pas un expert financier et que, sauf erreur, le mémoire en réponse n'a pas modifié le projet initial sur ce point.

1.8.4 Thème 4 : circulation et stationnement

- Danger au niveau du rond-point :
 - Mettre un STOP (ou des feux) à chaque rue passante
 - Faire 1 sens unique
- Route (rue des Fontaines) surchargée :
 - Créer une nouvelle route pour dégager la rue des fontaines et Maurice Cayen (vers la rue des Ferrands)

(M. & Mme Frank BONNEAU-THERASSE -18/5/19)

ooo

Après étude du dossier d'enquête publique relatif à la modification du PLU en vue de permettre la construction de 35 maisons sur le secteur de la rue des Fontaines et de la rue Maurice Cayen, je tiens à vous faire part de mes observations à ce sujet.

I La question de la circulation et du stationnement sur le secteur

Concernant le stationnement, à ce jour, les rues Maurice Cayen et des Fontaines débordent de stationnement et l'arrivée à terme d'environ 35 foyers supplémentaires risquent d'aggraver très fortement le phénomène. Un plan de stationnement doit, à mon sens, absolument être envisagé en amont de tout démarrage d'opérations de construction.

¹ Thème 10 : contestation de la motivation scolaire du projet

Concernant la circulation, à ce jour, la ruelle des Mondions est le seul axe qui relie la rue Maurice Cayen et la rue des Fontaines et supporte une circulation qui ne lui est pas adaptée et ce, dans les deux sens de circulation.

La configuration de la ruelle, étroite par nature, ne permet pas de disposer d'une bonne visibilité des voitures l'empruntant ce qui, très fréquemment, surprend les piétons qui la traversent. Il est à noter que la ruelle est couramment utilisée par les marcheurs environnants. Cela est source de dangers et de possibles accidents, certains automobilistes roulant en outre à une vitesse démesurée.

Résidente de la ruelle depuis presque 4 ans, j'ai, tout comme mes enfants, à plusieurs reprises, été surprise par l'arrivée soudaine de voiture à l'entrée de la ruelle.

La réalisation d'une voirie reliant la rue des Fontaines et la rue Maurice Cayen peut être une solution à cette problématique et j'approuve cette création. Encore faudrait-il qu'elle s'accompagne d'une piétonisation réelle de la ruelle hors accès aux riverains qui garent leur véhicule sur leur terrain comme cela est notre cas. La mise en place d'une borne amovible dont les seuls propriétaires de la ruelle aurait la clé pourrait être ainsi envisagée ou tout autre dispositif. Un seul panneau d'interdiction ne suffira pas.

Le PLU pourrait être à ce sujet plus précis.

La ruelle n'est évoquée qu'une seule fois sous ces termes.

« Les accès sont possibles depuis le chemin des Fontaines et la rue Maurice Cayen, permettant d'ailleurs d'organiser la circulation dans ce quartier, en définissant un mode de circulation plus sécurisée, et éviter la circulation délicate dans l'étroite ruelle des Mondions. » page 15 de la modification n°2b du PLU

Cette formulation mérite d'être précisée en indiquant l'interdiction à la circulation de la ruelle des Mondions (hors riverains) par la mise en place de dispositifs adaptés suite à la création de cette voirie.

II La question de la gestion des travaux

La réalisation de 35 maisons et tous les travaux de voirie et réseaux divers liés prend du temps et le chantier risque de s'étaler sur plusieurs années entraînant parfois de longs désagréments aux riverains.

A ce sujet, j'ai pu observer, lors de la réfection de l'éclairage de la rue des fontaines, le report massif de la circulation sur la ruelle, notamment aux heures de pointe du matin et du soir, la rue des Fontaines étant souvent impraticable.

J'ai été obligée un matin, pour me rendre au travail, de reculer en marche arrière dans l'étroite ruelle pour laisser passer des véhicules venant dans l'autre sens, ceux-ci étant bloqués de leur côté. Cette manœuvre a été vraiment très périlleuse, des piétons y circulant à ce moment même pour rejoindre la gare. Je ne souhaite pas qu'elle puisse se reproduire sur un terme plus long que ce soit moi ou quelqu'un d'autre, cela est trop dangereux.

Au-delà du plan de circulation globale future de la zone, un plan de circulation travaux doit être étudié en amont. D'expérience, les voies de circulation sont souvent les dernières réalisées mais, dans ce cas, et compte tenu de la configuration des lieux, il y a lieu d'anticiper à mon sens la réalisation de la voie de liaison entre la rue des Fontaines et la rue Maurice Cayen ainsi que la clôture de la ruelle des Mondions.

Le PLU pourrait être à ce sujet plus précis.

La ruelle n'est évoquée qu'une seule fois sous ces termes.

« Les accès sont possibles depuis le chemin des Fontaines et la rue Maurice Cayen, permettant d'ailleurs d'organiser la circulation dans ce quartier, en définissant un mode de circulation plus sécurisée, et éviter la circulation délicate dans l'étroite ruelle des Mondions. » page 15 de la modification n°2b du PLU

Cette formulation mérite d'être précisée en indiquant l'interdiction à la circulation de la ruelle des Mondions (hors riverains) suite à la création de cette voirie.

(Madame Caroline ROYER – 23/5/19)

ooo

Sur le contenu, il me semble manquer en accompagnement du dossier d'urbanisation de ces zones un véritable **plan des mobilités**.

Même si la question des déplacements est très brièvement évoquée, limitée aux déplacements vers la gare, cet examen est fondamental pour un village morcelé tel que Mareil.

La gestion des cheminements doux vers les écoles, le centre commercial, les endroits « sociaux » est ignorée. Le franchissement de la voie ferrée en particulier est à 11'heure actuelle très dangereux pour les aînés et les enfants. Je vous invite à une visite sur place pour constater le danger induit par les dispositions actuelles, qui imposent soit de marcher sur la RD avec le flot de véhicules, soit d'emprunter la passerelle métallique inadaptée de la gare. Le franchissement de la Mauldre vers le quartier de la mairie est une autre question méritant réflexion et solution. Et une réflexion élargie à l'accès aux rives de la rivière et à leur aménagement public apporterait de la consistance globale aux 2 projets. La sécurisation des traversées de voies routières est absente aussi.

(M. Gérard LE BASTARD)

ooo

- Il est indispensable qu'une attention toute particulière soit portée à la voirie, à la fois pour permettre le stationnement des résidents actuels et des futurs résidents.
- Un plan de circulation est une nécessité impérieuse, si l'on ne veut pas créer une dangerosité dans le quartier, mais aussi au niveau du rond-point dans lequel débouchent les rue Cayen et rue des Fontaines.
- Veiller à ce que la piétonisation du quartier demeure, le chemin dans le prolongement de la rue Cayen étant très fréquenté par les marcheurs, joggeurs et cyclistes.

(M. Sébastien FILLION)

Commentaire du commissaire enquêteur

Ce thème a été abordé par 61 % des personnes s'étant exprimées au cours de l'enquête publique. Y sont exprimées les craintes d'accroissement sensible du nombre de voitures dans le quartier des Fontaines entraînant un risque d'embouteillages aux heures de pointe, en particulier au niveau du rond-point, et une augmentation de l'insécurité, en particulier pour les enfants se rendant à l'école en traversant la voie ferrée. Ce dernier point sera traité au thème 6 « sécurité ».

La solution aux problèmes soulevés dans ce thème est de la compétence de la municipalité et non du commissaire enquêteur.

1.8.5 Thème 5 : Absence de concertation, décision prise d'avance

La deuxième [remarque] concerne la forme : il n'y a jamais eu comme pour le projet précédent de concertation avec les habitants du quartier avant la prise de décision. Nous avons été mis devant ce fait accompli après la délivrance du permis de construire à la société ADI comme nous le sommes aujourd'hui face à la modification du PLU.

(M. Loïc GAUTIEZ – 3/6/19)

ooo

Ce projet n'a fait l'objet d'aucune concertation avec l'ensemble des Mareillois. Seule une réunion d'information, réservée aux Mareillois habitant à proximité immédiate des terrains à urbaniser, a eu lieu en octobre 2018. Les autres Mareillois, soit 90% de la population, ont été exclus de cette réunion et ont dû se contenter de télécharger, sur le site internet de la mairie, le document d'information présenté lors de cette réunion.

M. Arnaud THOMINE-DESMAZURES (11/6/19)

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette absence de réelle concertation préalable explique le nombre de thèmes abordés dans les 14 observations du public au cours d'une enquête dont la motivation et le projet sont très peu contestés. Ceci, joint à l'erreur de procédure dans la notification du projet aux PPA¹, devrait conduire le pétitionnaire à prendre en compte les observations du public.

1.8.6 Thème 6 : Sécurité

REMARQUES :

¹ PPA = Personnes Publiques Associées

3-La Sécurité

- La rue des Fontaines n'est dotée d'aucun trottoir. Nos enfants ne sont pas en sécurité, surtout en hiver lorsqu'il fait nuit. (J'en profite pour remercier la mise en place du nouveau système d'éclairage).
- L'intersection avec la ruelle des Mondions est très dangereuse.

PROPOSITIONS :

3-La Sécurité

- La création d'un trottoir semble raisonnable.
- La ruelle des Mondions, de part sa petitesse devrait être limitée à l'usage des habitants de la rue. L'autre axe proposé précédemment (rue des Fontaines/rue Maurice Cayen) deviendrait alors le nouveau passage.

(Famille ROCHER, 23 rue des Fontaines)

ooo

- Sur le contenu, il me semble manquer en accompagnement du dossier d'urbanisation de ces zones un véritable **plan des mobilités**.

Même si la question des déplacements est très brièvement évoquée, limitée aux déplacements vers la gare, cet examen est fondamental pour un village morcelé tel que Mareil.

La gestion des cheminements doux vers les écoles, le centre commercial, les endroits « sociaux » est ignorée. Le franchissement de la voie ferrée en particulier est à l'heure actuelle très dangereux pour les aînés et les enfants. Je vous invite à une visite sur place pour constater le danger induit par les dispositions actuelles, qui imposent soit de marcher sur la RD avec le flot de véhicules, soit d'emprunter la passerelle métallique inadaptée de la gare. Le franchissement de la Mauldre vers le quartier de la mairie est une autre question méritant réflexion et solution. Et une réflexion élargie à l'accès aux rives de la rivière et à leur aménagement public apporterait de la consistance globale aux 2 projets. La sécurisation des traversées de voies routières est absente aussi.

(M. & Mme Gérard LE BASTARD – 29/5/19)

- Monsieur Gérard LE BASTARD, ancien conseiller municipal d'opposition, est venu insister **oralement** sur le point de son observation écrite du 29 mai relatif à la sécurité des enfants et des personnes âgées, en particulier en ce qui concerne le franchissement de la voie ferrée.

(M. Gérard LE BASTARD – 11/6/19)

ooo

- Un plan de circulation est une nécessité impérieuse, si l'on ne veut pas créer une dangerosité dans le quartier, mais aussi au niveau du rond-point dans lequel débouchent les rue Cayen et rue des Fontaines.

- Veiller à ce que la piétonisation du quartier demeure, le chemin dans le prolongement de la rue Cayen étant très fréquenté par les marcheurs, joggeurs et cyclistes.

(M. Sébastien FILLION - 11/6/19)

Commentaire du commissaire enquêteur

Les observations du public attirent l'attention du pétitionnaire sur la sécurité des piétons et des personnes âgées.

Le commissaire enquêteur émettra une recommandation sujet de la prise en compte de la sécurité des enfants et des personnes âgées, particulièrement au niveau de la traversée pédestre de la voie ferrée pour aller du quartier des Fontaines, concerné par l'enquête, à l'école et au centre commercial.

1.8.7 Thème 7 : Cadre de vie

REMARQUES

5-Cadre de Vie

Nous avons choisi d'habiter à Mareil-Sur-Mauldre pour un certain cadre de vie et le projet d'implantation de ces nouveaux quartiers pavillonnaires, tel qu'il est présenté, nuit à notre confort. (Outre les points cités précédemment, nuisance visuelle et auditive).

PROPOSITIONS

5-Cadre de Vie

Pour que Mareil-Sur-Mauldre garde son côté attractif, le village doit rester authentique. Nous avons conscience que pour ce faire il faut conserver nos commerces et nos écoles.

D'autres axes sont envisageables :

- Partenariat avec les communes avoisinantes (Herbeville, Crespières) avec ramassage scolaire.
- Développement des activités périscolaires pour attirer les familles (Sport, Arts...)

Et pour ne pas dénaturer la partie historique du village :

- Il est primordial de garder des espaces verts et naturels, rue des Fontaines, mais ailleurs aussi.
- Rénover les murs d'enceinte en pierres rue des Fontaines.
- Réhabiliter la maison en ruine rue des Fontaines.

Sauvegardons notre patrimoine !

Nous vous remercions de nous avoir donné la parole et espérons que vous tiendrez compte de nos suggestions.

(Famille ROCHER, 23 rue des Fontaines)

ooo

Quant au projet, si le projet rue des fontaines ramené à quelques maisons est cohérent avec le bâti existant, celui d'un lotissement en face de l'allée des Ferrand ne l'est pas et modifie de façon irrémédiable la qualité du paysage du quartier concerné.

(M. Loïc GAUTIEZ – 3/6/19)

ooo

Il est très important de veiller à un respect de la végétalisation des espaces du quartier. Il est souligné au niveau national que la bétonisation des sols est un fléau, et donc toutes les mesures qui pourraient être inscrire les nouvelles maisons dans du développement durable est plus que souhaitable.

Veiller à ce que la piétonisation du quartier demeure, le chemin dans le prolongement de la rue Cayen étant très fréquenté par les marcheurs, joggeurs et cyclistes.

Veiller à inscrire l'architecture globale des maisons dans le vocabulaire « vieux village » caractéristique de Mareil-sur-Mauldre dit « du bas ».

(Sébastien FILLION- 11/6/19)

Commentaire du commissaire enquêteur

Le thème « cadre de vie » est de première importance car il est impératif d'assurer la cohérence entre le PLU et le PADD qui fait lui-même partie du PLU.

Or, comme rappelé au § 1.4 page 4, la première rubrique du PADD est la suivante :

- I. « Assurer la protection de l'environnement et du cadre de vie :
 - A. Préserver le cadre paysager ainsi que les points de vue remarquables
 - B. Préserver les espaces agricoles
 - C. Protéger et mettant en valeur le patrimoine bâti et naturel
 - D. Protéger les espaces naturels et la biodiversité – valoriser la trame verte et bleue ainsi que le corridor biologique de la vallée
 - E. Prendre des mesures en faveur de la préservation de la qualité de l'air et de la qualité de l'eau
 - F. Maîtriser les risques et les nuisances »

Le commissaire enquêteur approuve le souci écologique de préserver le cadre de vie et émettra une recommandation à ce sujet. Mais il rappelle que ce sujet ne relève pas du commissaire enquêteur mais de l'obligation pour le maître d'ouvrage d'assurer la cohérence entre le PLU et son PADD.

1.8.8 Thème 8 : Logements collectifs

Le projet est louable car il s'agit de maintenir la population et les équipements collectifs à leur niveau actuel.

Toutefois, il serait souhaitable de **réorienter le type d'habitations prévues vers des logements collectifs** afin de :

- Permettre une accession plus aisée de primo-accédants à la propriété,
- Permettre à des personnes se retrouvant seules, par exemple suite à un divorce, de rester dans la commune,

L. TERTIAN (06 88 18 05 76)

000

1) Ce projet ne tient pas compte du déficit très important de petits logements dans notre commune, car il prévoit la construction de maisons semblables aux 400 qui existent déjà ! Ce projet aurait dû prévoir la construction de petits logements (une à trois pièces, 30 à 60m²) accessibles aux familles Mareilloises qui décohabitent : jeunes adultes qui quittent le domicile parental et conjoints qui se séparent. Les terrains à urbaniser se situant à proximité de la gare, cette densification de l'habitat serait pleinement justifiée. Notre commune devrait jouer collectif et non vivre exclusivement dans un habitat individuel.

(Arnaud THOMINE-DESMAZURES – 11/06/19)

000

Favoriser à travers le PLU la construction de logement R+2 pour du locatif T2-T3 et ainsi permettre une rotation de la population qui puisse combler les vides démographiques que connaît le village.

(Sébastien FILLION – 11/6/19)

Commentaire du commissaire enquêteur

La réalisation de logements collectifs semble souhaitable car elle devrait favoriser l'arrivée de nouveaux mareillois primo-accédants. A priori, ces logements collectifs devraient être implantés sur la partie haute des parcelles, à la fois pour ne pas masquer la vue des maisons particulières et pour s'éloigner des zones humides. Sauf erreur, il ne semble pas que le mémoire en réponse ait modifié le projet soumis à enquête sur ce point précis. De fait, le pétitionnaire est le plus compétent pour décider sur ce point.

1.8.9 Thème 9 : autres implantations

M.TOUZARD regrette que le projet de modification du PLU n'envisage pas d'autres localisations des constructions, telles que le **terrain entre les tennis et le parc de Mareil ou dans le haut de Mareil (chemin des tennis), ou sur des terrains en sortant de Mareil en direction de Beynes.**

(M. Cyril TOUZARD)

Commentaire du commissaire enquêteur

Le projet modifié figurant au mémoire en réponse n'envisage pas de délocaliser les sites concernés par le projet initial. En cette fin d'enquête, le commissaire enquêteur n'a rien à redire à cette position de bon sens du pétitionnaire.

1.8.10 Thème 10 : contestation de la motivation scolaire du projet

Ce projet est fondé sur le sentiment qu'il existerait un risque de dégradation du service public de l'Education Nationale dans notre commune, à cause de la diminution du nombre de classes due à la baisse des effectifs d'écoliers. Ce projet prétend ainsi que l'avenir des enfants scolarisés dans une classe à double niveau serait «sacrifié» (voir PJ page 8).

Or tout cela est mensonger ! Le niveau de service public de l'Education Nationale est le même dans toutes les écoles de France, quel que soit le nombre de classes.

Ce service public n'étant nullement menacé de dégradation, la justification présentée pour ce projet n'est donc pas recevable.

(M. Arnaud THOMINE-DESMAZURES)

Commentaire du commissaire enquêteur

Au cours de l'enquête, Monsieur Arnaud THOMINE-DEMAZURES est la seule personne à avoir contesté la motivation suivante exposée par M. le Maire lors de **la réunion de quartier du 6/10/2018**¹ :

« Notre village vieillit :

.....

Deux solutions pour s'en sortir

- Avoir plus d'enfants par famille...
- Admettre la venue de nouveaux habitants comme nous l'avons fait dans le passé

Car rester en l'état, revient à sacrifier nos enfants
Car il faudrait 33 enfants par classe pour avoir une ré-ouverture
Et toutes les classes seraient à double niveau.

Pour ma part, c'est inacceptable »

Sauf erreur, le mémoire en réponse n'a pas exprimé un changement de la position de M. le Maire sur ce point. Le commissaire enquêteur se rallie à cette position du pétitionnaire.

1.8.11 Thème 11 : problèmes de procédure

Il est très étonnant de constater que les documents constitutifs de la modification du

¹ Cf. annexe n° 1 pages 6 et 7

PLU n'aient pas été approuvés par le conseil municipal, et plus généralement le dossier soumis à enquête, au contraire du document initial, le PLU d'origine.

Je sais que la jurisprudence et les confirmations du Conseil d'Etat de 2012, reconnaissant l'absence de clarté des dispositions légales, autorisent le maire à engager seul la procédure de révision, mais un minimum de rigueur démocratique demanderait que toute révision d'un document suive à l'identique le chemin d'approbation dudit document.

Je sais aussi qu'une commission urbanisme peut discuter le contenu, et cela fut sans doute le cas à Mareil, mais elle ne peut se substituer au vote public lors d'une séance de conseil municipal.

Les textes législatifs s'enrichissant du retour d'expérience, Il me paraît important de faire remonter cette remarque aux Autorités Préfectorales.

(M. Gérard LE BASTARD)

Commentaire du commissaire enquêteur :

Suite à un problème de procédure sur la notification du projet aux PPA, en cours d'enquête, la mairie a plusieurs fois sollicité les conseils de la préfecture, en particulier lorsqu'a été envisagé une suspension de l'enquête, puis lorsqu'a été envisagée une prolongation d'enquête, solution finalement adoptée par le commissaire enquêteur.

Monsieur Gérard LE BASTARD s'appuie sur une jurisprudence concernant une procédure de révision alors que la l'enquête relève d'une procédure de modification, différente de celle d'une approbation ou d'une révision de PLU. Il n'aurait donc pas été possible de « suivre à l'identique le chemin d'approbation » initiale du PLU.

1.8.12 Thème 12 : hors sujet ou risque de manque de familles nombreuses candidates

M. Gautiez est favorable à la construction de logements pour des primo-accédants, mais estime irréaliste de croire pouvoir le faire, pour des raisons purement financières.

(M. Loïc GAUTIEZ)

ooo

Nous ne croyons pas au projet de SAUVEGARDE d'une classe d'école vis-à-vis des coûts de la construction annoncés par M. le Maire.

(M. & Mme BONNEAU'THERASSE)

ooo

Pour les 2 projets, un des objectifs est de faire venir des jeunes avec enfants en bas âge, primo-accédants. Je doute de la sincérité de l'objectif au vu des programmes définis: 10 maisons isolées en AUH3* et AUH3, et même 25 maisons sur AU pour des prix d'entrée entre 300 et 600 K€ (cf catalogue Bouygues immobilier). Le dossier

mérite des **données statistiques** sur les caractéristiques sociales des acquéreurs versus les tranches de prix en Ile de France.

Et encore plus surprenant : le programme « Les Fontaines » à Mareil sur Mauldre est déjà annoncé sur le site Bouygues Immobilier ! Quelle est la nature de l'engagement vis-à-vis du promoteur ?

(M. Gérard LE BASTARD)

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les observations retenues dans ce thème, telle que celle suggérant de rechercher « *des données statistiques sur les caractéristiques sociales des acquéreurs versus les tranches de prix en Ile-de-France* » ne sont pas totalement hors sujet, mais elles sont en limite du projet soumis à enquête publique.

En fait, ce thème n°12 fait partiellement doublon avec le thème n° 3 « financement ? »

1.9 Conclusion générale

A l'issue de cette enquête publique, l'adhésion de la majorité des habitants de Mareil sur Mauldre au projet de modification du PLU est incontestable moyennant plusieurs réserves du public. Dans son « mémoire en réponse », le pétitionnaire ayant opté pour présenter un nouveau projet tenant compte des réserves raisonnables du public, cela conduit le commissaire enquêteur à émettre un avis favorable sans réserve..

Selon le commissaire enquêteur, la municipalité a certainement sa part de responsabilité dans la présence de réserves du public, ne serait-ce qu'à cause de l'absence d'une réelle concertation préalable qui aurait dès le départ mis en évidence les problèmes à résoudre avant l'enquête. Le projet de PLU aurait alors été le fruit d'un travail réalisé en commun par les mareillois et par leur municipalité, ce qui aurait peut-être rendu les réserves inutiles.

Les critiques des courriers et observations portent sur des points précis. Personne n'a plaidé en faveur d'un avis général défavorable de la part du commissaire enquêteur. Quelques personnes ont estimé, peut-être avec raison, que ce projet de PLU allait porter atteinte à la douceur de vivre à Mareil sur Mauldre, mais le commissaire enquêteur pense que cela est inévitable du fait de l'existence de contraintes qui vont

- entraîner la densification du quartier des Fontaines,

- aggraver les problèmes de circulation déjà existants,
- limiter la douceur de vivre du fait qu'il est impossible de rendre invisibles les nouvelles maisons.

M. le Maire a cherché à « limiter les dégâts », en particulier en ce qui concerne la densification, mais il a dû tenir compte du cadre législatif et réglementaire.

2 Avis du Commissaire enquêteur

Le Commissaire-Enquêteur,

- **VU le dossier d'enquête préalable à la modification n° 2 du plan local d'urbanisme (PLU) présenté par la commune de Mareil sur Mauldre (78124),** et comportant en particulier les pièces suivantes :
 - *le registre d'enquête publique,*
 - *le rapport de présentation de la modification n° 2 du PLU,*
 - *le règlement,*
 - *le plan de zonage,*
 - *les avis des personnes publiques associées,*
- **VU le déroulement régulier de l'enquête,** et notamment la production du dossier par le pétitionnaire, son dépôt à la Mairie de Mareil sur Mauldre, siège de l'enquête, et sa mise à la disposition du public pendant la durée de l'enquête,
- **VU la publicité de l'avis d'enquête publique** faite par les soins de la mairie de Mareil sur Mauldre dans « *Le Parisien* », les 17 avril et 3 mai 2019, ainsi que dans « *Le Courrier des Yvelines* », les 17 avril et 8 mai 2019,
- **VU l'affichage réglementaire effectué à la diligence de M. le Maire de Mareil sur Mauldre,** sur les panneaux d'affichage municipaux de la commune, à partir des 19 avril et 3 mai 2019, pendant toute la durée de l'enquête, et à partir du 18 mai 2019 sur les sites concernés par l'enquête,
- **VU la tenue régulière de quatre permanences en mairie de Mareil sur Mauldre,** permanences au cours desquelles toutes dispositions ont été prises pour recevoir le public, l'informer et lui permettre d'exprimer ses observations.
- **émet un AVIS FAVORABLE¹ au projet de modification n° 2 du PLU de la commune de Mareil-sur-Mauldre,**

¹ Cf. § 1.6, page 7

- **RECOMMANDE¹ de veiller rigoureusement à la cohérence du projet soumis à enquête avec le PADD, particulièrement avec les rubriques :**
 - **Assurer la protection de l'environnement et du cadre de vie :**
 - ✓ Préserver le cadre paysager ainsi que les points de vue remarquables
 - ✓ Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel
 - ✓ Prendre des mesures en faveur de la préservation de la qualité de l'air et de la qualité de l'eau (*en particulier, réduire la pollution automobile etc.*)
 - ✓ Maîtriser les risques et les nuisances (*en particulier en ce qui concerne les déplacements pédestres des enfants et des personnes âgées ayant à traverser la voie ferrée*)

- **RECOMMANDE² de tenir compte de l'avis du Syndicat Mixte Mauldre Aval (SMAMA) en ce qui concerne les zones humides et le risque d'inondation.**

Fait au Vésinet, le 4 juillet 2019,



Jean-Luc JARROUSSE
Commissaire enquêteur

¹ Cf. § 1.4, page 4 du présent document, et § 1.8.7 page 20

² Cf. § 1.7.3, page 10 du présent document