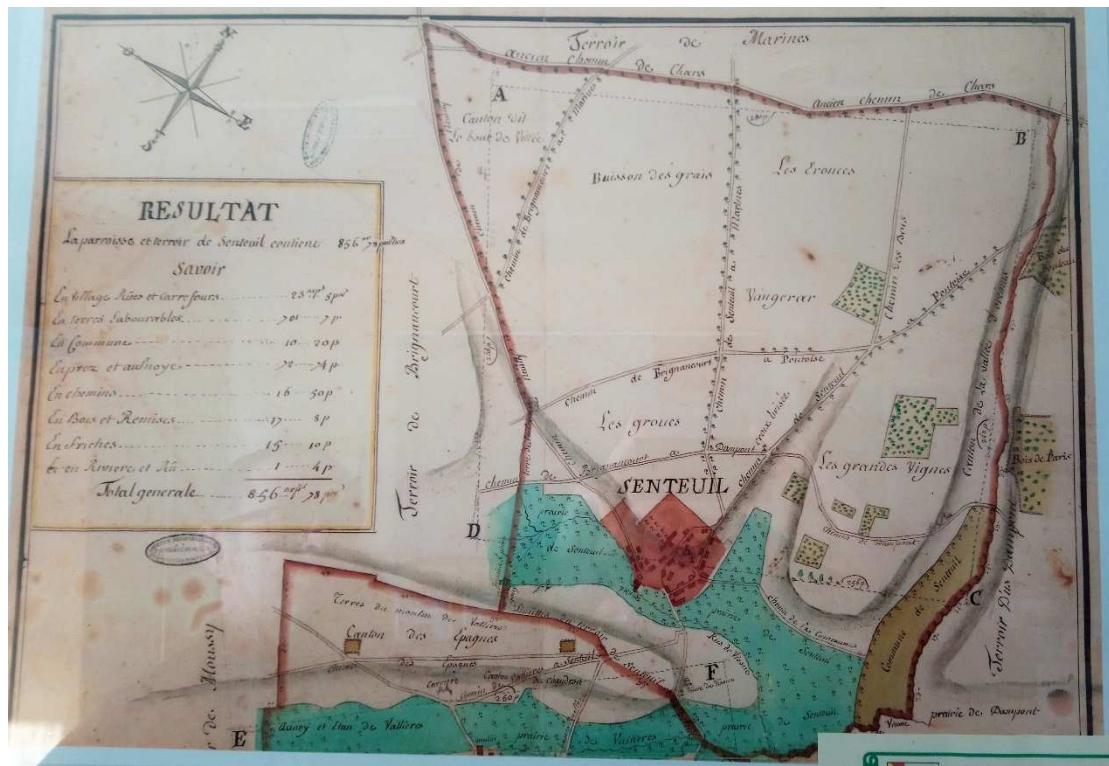


# COMMUNE DE SANTEUIL

## MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**Dossier N° E 19000065 / 95**



**ENQUETE PUBLIQUE**  
**DU 12 NOVEMBRE AU 14 DECEMBRE 2019**

### CONCLUSIONS MOTIVEES

**27 JANVIER 2020**

**CHRISTAIN OUDIN, COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Diffusion :**

**Mme. le Maire de Santeuil**  
**Tribunal Administratif de Cergy Pontoise**

## Table des matières

<b>1</b>	<b>Rappel du contexte général de l'enquête publique pour l'élaboration du PLU :.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Objet de l'enquête :.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Le déroulement de l'enquête :.....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Conformité de la procédure : .....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>L'examen du dossier :.....</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Analyses des observations émises : .....</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Conclusions : avis du commissaire enquêteur.....</b>	<b>8</b>

## **1 Rappel du contexte général de l'enquête publique pour l'élaboration du PLU :**

Le PLU fixe les règles générales d'urbanisme et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme.

Le PLU doit assurer :

*1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*

*2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*

*3° Une utilisation économique et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

Par ailleurs, le PLU se doit d'être conforme, (compatible ou prendre en compte selon les cas) à un certain nombre de documents d'urbanisme, et de schémas directeurs régionaux, notamment le SDRIF, le PDUIF, le SDAGE, le SRCE et quelques autres listés dans le rapport d'enquête, ainsi que la charte du Parc Naturel Régional du Vexin Français, auquel la commune appartient.

## **2 Objet de l'enquête :**

En raison de dispositions de la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives, le POS de Santeuil est devenu caduc le 27 mars 2017. Depuis cette date, ce sont les règles du « RNU » (règlement national d'urbanisme) qui s'appliquent.

Dans ce cadre, le 27 Novembre 2014, la commune de Santeuil a pris une délibération de Conseil Municipal prescrivant la révision du POS, valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

**La présente enquête a donc pour objet l'élaboration du PLU de la commune.**

## **3 Le déroulement de l'enquête :**

Conformément à l'arrêté municipal du 15 Octobre 2019, l'enquête s'est déroulée du mardi 12 Novembre au Samedi 14 Décembre, soit sur 33 jours calendaires, et a fait l'objet de 4 permanences du commissaire enquêteur.

Le siège de l'enquête était la Mairie de Santeuil, dans un salle « polyvalente » située au 1<sup>er</sup> étage.

Préalablement à l'enquête, plusieurs réunions et visites de terrain avec Mme le Maire et ses adjoints m'ont permis d'avoir une connaissance relativement approfondie du territoire communal et de ses enjeux et de m'approprier ce dossier.

Pendant toute la durée de l'enquête, les échanges avec la commune se sont poursuivis, et j'ai sollicité des échanges complémentaires avec certaines administrations ou des personnes de la commune.

En préparation du mémoire en réponse, j'ai assisté à une réunion de travail entre la commune, le bureau d'études, le PNR, et la DDT.

Toute l'enquête s'est déroulée dans un climat serein et aucun incident n'est à relever.

#### **4 Conformité de la procédure :**

La procédure d'élaboration de ce PLU semble tout à fait conforme aux dispositions réglementaires des codes de l'urbanisme et de l'environnement et s'est déroulée en associant les principaux services de l'Etat et le PNR, après une période de concertation préalable de 2 ans.

L'enquête s'est également déroulée de manière conforme aux dispositions réglementaires, notamment en termes d'affichage et de moyens mis à la disposition du public.

Pour tenir compte des fêtes de fin d'année, arrivant juste après la clôture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a sollicité de la part du Tribunal Administratif un délai supplémentaire de 2 semaines pour rendre son rapport et permettre à la commune d'élaborer son mémoire en réponse en toute sérénité.

#### **5 L'examen du dossier :**

*Les conclusions du commissaire enquêteur ne doivent pas seulement s'appuyer sur les observations émises par le public ou les PPA, mais également sur l'examen détaillé du projet et du dossier soumis à l'enquête.*

Le dossier présenté à l'enquête apparaît complet au regard de la réglementation.

Néanmoins le porté à connaissance complet de l'Etat aurait pu utilement figurer en pièce annexe au dossier et pas seulement quelques figures incluses dans le rapport de présentation, de même que les pièces liées à la concertation préalable.

Le document présenté me semble perfectible, n'est pas toujours d'une lecture aisée, et comporte de nombreuses redondances.

Certains sujets auraient mérité d'être plus étoffés : l'analyse des activités sylvicoles et agricoles, l'analyse paysagère – sujet particulièrement sensible dans le Vexin – du plateau agricole qui conditionne le plan de zonage par exemple.

D'autres sujets sont au contraire bien développés, bien argumentés et étayés : l'analyse de l'environnement, ou le diagnostic architectural de la commune par exemple.

Le dossier comporte également quelques inexactitudes ou quelques incohérences, soit entre différents chapitres, soit entre le texte et les plans. Ils sont en général soulignés dans l'examen du dossier.

Cela peut concerner :

- Le classement de certains éléments à protéger au titre de l'art L 151-23 différemment classés entre le texte du rapport de présentation, le tableau récapitulatif et le plan de zonage.

- La cartographie de certains EBC ou d’éléments à protéger
- L’analyse environnementale, très négative, des peupleraies et leur classement en EBC
- Des cohérences de chiffres : surface agricole à 324 ha dans le texte et 350 dans le tableau de synthèse

Sur le fond, le PADD affiche clairement les objectifs de ce PLU et la vision de la Commune pour la gestion et l’avenir son territoire :

- Une grande exigence en matière environnementale et de respect du paysage
- La protection et la mise en valeur du patrimoine architectural et du caractère rural de la commune
- La préservation de l’attractivité du village et de ses activités économiques, notamment son activité agricole (protection des terres et accompagnement de son évolution)
- La maîtrise du développement urbain et de sa démographie, en répondant aux préconisations du SDRIF et aux orientations du PNR.

Le dossier de présentation, les règlements, graphique et écrit, traduisent concrètement ces grandes orientations et les mettent en place réglementairement. Le PLU propose :

➤ En zone U :

Une consommation d’espaces agricoles ou naturels extrêmement limitée (3000 m<sup>2</sup>), 1% de la zone urbaine, très en deçà des limites fixées par le SDRIF,

Des accroissements de densité humaine et d’espaces d’habitats conforme aux objectifs du SDRIF, mais en s’appliquant à conserver la « respiration » de l’habitat, son caractère vert et les nécessaires continuités écologiques.

Un accroissement démographique limité, ne dépassant pas les limites fixées par le PNRVF

Un inventaire détaillé des éléments du patrimoine architectural ou historique à protéger

Un règlement précis en matière de construction, différencié entre le bourg historique et les lotissements récents.

Le maintien et la défense des activités locales.

➤ En zone N :

La protection de tous les espaces naturels (bois, marais, zones humides, pelouses calcicoles, garennes...), y compris d’origine anthropique (prairies, vergers, fonds de jardin, chemins, haies...), en interdisant dans ces espaces (à de rares exception près) toute construction et pour tous les boisements en mettant une protection forte en espace boisé classé (EBC), à l’exception des peupleraies.

Cette protection est complétée par un inventaire détaillé des éléments naturels à protéger, accompagné de prescriptions précises propre à chaque nature d’habitat, même si certaines ne trouvent pas de traduction réglementaire (pelouses calcicoles par ex.).

La restauration de milieux sensibles : zones humides occupées par des peupleraies. Cette orientation ne fait pas l’objet de prescriptions concernant leur protection et leur réalisation.

L’attention portée sur la trame verte et bleue.

➤ En zone A :

Une attention extrême quant à la protection du paysage, et notamment le paysage d'openfield du plateau agricole au Nord du bourg : celui-ci est totalement protégé, excluant toute possibilité de construction de bâtiments agricoles.

Le souci de protection de l'agriculture et de son évolution, en réservant un quart de la superficie agricole à la possibilité de nouvelles implantations : cependant, les secteurs retenus, tous positionnés sur les versants des plateaux ne sont pas, ou mal, adaptés à la construction de bâtiments modernes de grande dimension avec de larges aires de circulation en raison d'une topographie très pentue, souvent supérieure à 10 %, ou d'accès difficiles (via le bourg par ex.).

Ce plateau comporte néanmoins quelques mouvements topographiques, certes d'ampleur très modérée, qui, à l'aide d'une étude paysagère détaillée, auraient certainement pu permettre de moduler les sensibilités paysagères et d'assouplir la rigidité de ce règlement.

## 6 Analyses des observations émises :

Environ 80 observations ont été émises par 8 PPA, 8 personnes publiques, et le commissaire enquêteur. Les plus nombreuses (75 %) émanent des PPA.

Seules 4 observations du public sont des doléances personnelles.

3 sont des demandes de constructibilité de leur terrain, et pour lesquelles La commune ne souhaite pas répondre favorablement.

La 4<sup>ème</sup> est celle de l'agriculteur, qui constate un classement erroné de sa ferme, obérant ses projets d'évolution : sa demande est prise en compte.

L'essentiel des observations émises par les PPA portent sur des omissions ou des précisions réglementaires et sur des précisions « techniques » notamment en matière de construction ou d'aménagements urbains. Ce sont des sujets de pure forme qui ne remettent pas en cause la conformité ou l'économie du projet. A quelques exceptions près, toutes seront prises en compte dans la rédaction définitive du PLU.

Seules, 2 remarques concernent le PADD, sans porter sur le fond : une correction quant à la surface de consommation des espaces agricoles ou naturels, et l'ajout d'une mention concernant la préservation de l'activité sylvicole.

Sur la forme, le règlement graphique doit encore faire l'objet de vérifications et d'une mise à jour de certains périmètres, notamment sur les contours EBC et certains périmètres « 151-23 ».

Sur le fond, quatre principaux sujets font l'objet d'observations plus nombreuses

➤ En zone urbaine, deux projets :

La pertinence du Pré Schweitzer pour l'aménagement de petits équipements communaux de sports et loisirs. La commune maintient son choix

L'organisation et le nombre de logements sur l'OAP Jean Mermoz : le choix retenu par la commune ne répond pas aux objectifs de mixité sociale préconisés par le PNR. Cet objectif ne trouve pas de réponse réglementaire ailleurs dans le PLU.

➤ En zone Naturelle,

Le classement de la totalité des bois en EBC est incohérent avec les préconisations du rapport de présentation et objectif du PADD : elle ne permet pas la restauration des milieux humides occupés par des peupleraies.

A l'issue de l'enquête, le déclassement EBC pour ces zones est acté.

Par contre, le mémoire en réponse ne propose actuellement pas de prescriptions ou d'élément de protection pour rendre réglementairement possible cette action de restauration.

➤ En zone Agricole,

Le zonage de cette zone fait réellement débat, et l'objet de près de 10 observations, du public concerné, du commissaire enquêteur et des PPA.

Le débat porte sur la justification du zonage Ap, qui donne la priorité absolue à l'aspect paysager, et de sa part trop importante qui obèreraient les projets d'installation ou d'évolution agricole.

Une partie de la réponse est favorable pour l'installation de l'agriculteur local sur le territoire de sa ferme, répondant en cela au souhait de la commune de préserver l'activité agricole locale.

Par contre, faute d'analyse paysagère précise qui aurait permis de hiérarchiser les sensibilités visuelles sur le plateau, et malgré la proposition du PNR pour reprendre une réflexion sur ce thème, la commune a décidé de ne rien modifier au zonage Ap du plateau, y ajoutant même un secteur complémentaire sur le versant du coteau des Epagnes.

Cependant, compte tenu de la probabilité relativement faible de voir des demandes de construction en nombre, à la suite d'un échange entre le commissaire enquêteur et M. l'Architecte des Bâtiments de France, ce dernier a accepté un « amendement » qui assouplirait la rigidité de ce règlement, et permettrait de ne pas contrevénir au souci de protéger l'activité agricole et son évolution, et dont je retranscris ici, avec l'autorisation orale de M. l'ABF, l'esprit :

***« Si un besoin de construction dument justifié venait à s'exprimer, les services de l'Etat ne seraient pas opposés à étudier l'endroit idoine, et accepter une modification locale du zonage Ap dans le cadre d'une étude paysagère et architecturale soignée, démontrant un impact acceptable du projet »***

## 7 Conclusions : avis du commissaire enquêteur

Le constat exposé dans ce qui précède fait encore état de quelques points à corriger ou en suspens dans l'actuel PLU :

- La précision de certains périmètres dans le document cartographique
- L'analyse paysagère du plateau agricole
- La mixité sociale
- La prescription de mesures de protection pour les milieux humides à restaurer

Cependant ce constat démontre :

- Que ce PLU est respectueux de l'intérêt général et notamment des préconisations de SDRIF, et du PNRVF, en particulier sur les aspects de la maîtrise du développement urbain.
- Que la protection de l'environnement et du paysage est une priorité, d'une grande exigence, de la vision communale
- Que l'économie locale, et notamment son agriculture et la préservation des espaces agricoles, est l'objet d'une attention particulière,
- Que le patrimoine architectural du village et son caractère rural bénéficieront d'une protection soutenue

En ce sens, ce PLU apparaît tout à fait conforme aux objectifs de l'article L 121-1 du code de l'Urbanisme rappelé ci-dessus et notamment son alinéa 1<sup>er</sup>.

Il est respectueux des principes fondamentaux du développement durable :

- Social (ou sociétal) : maîtrise de l'urbanisation, du patrimoine, du bien vivre à Santeuil
- Environnemental : protection forte des espaces naturels et du paysage
- Economique : protection de ses activités locales et notamment de son agriculture.

En conséquence,

**J'émets un avis favorable au projet de PLU de Santeuil arrêté le 27 Juin 2019**

Assorti des 3 recommandations suivantes :

- Que la proposition de M. l'Architecte des Bâtiments de France soit retranscrite clairement dans le règlement du PLU soumis à l'approbation de la commune
- Que la cartographie du règlement graphique soit corrigée avec l'aide de personnes de la commune
- Que des dispositions réglementaires soient édictées dans le règlement du PLU pour la restauration des milieux humides sensibles

Fait à Cormeilles en Parisis le 27 Janvier 2020

Christian OUDIN, commissaire enquêteur