

Département des Yvelines

Commune de Mareil-le-Guyon



**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA
RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**RAPPORT, CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Enquête du 16 novembre 2024 (9h00) au 16 décembre 2024 (19h00)

Commissaire enquêteur : Mme Géraldine LEROUX

Référence du tribunal administratif de Versailles : E24000059 / 78

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
TITRE I. RAPPORT	5
1. Généralités	6
1.1. Contexte et objet de l'enquête	6
1.2. Cadre juridique.....	7
1.3. Nature et caractéristiques du projet.....	8
2. Organisation et déroulement de l'enquête	14
2.1. Désignation du commissaire enquêteur	14
2.2. Organisation et modalités de l'enquête	14
2.3. Information du public	14
2.4. Rencontre avec la commune et visite des lieux	16
2.5. Déroulement des permanences.....	16
2.6. Climat de l'enquête	16
2.7. Clôture de l'enquête.....	16
2.8. Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse.....	17
3. Analyse des observations	18
3.1. Participation du public.....	18
3.2. Détail des observations du public pendant l'enquête	19
3.3. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur	24
3.4. Avis des personnes publiques associées et de la MRAE	25
3.5. Synthèse des observations et réponses apportées.....	27
3.6. Commentaire du commissaire-enquêteur	28
TITRE II. CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS	29
1. Rappel de l'objet et du déroulement de l'enquête publique	30
1.1. Objet de l'enquête.....	30
1.2. Cadre juridique.....	30
1.3. Organisation et déroulement de l'enquête.....	30
1.4. Bilan des observations et avis	30
2. Conclusions et avis du commissaire enquêteur.....	32
2.1. Conclusion motivées.....	32
2.2. Avis	34
ANNEXES	35
Annexe n° 1 : Procès-verbal de synthèse	
Annexe n° 2 : Mémoire en réponse du maître d'ouvrage	

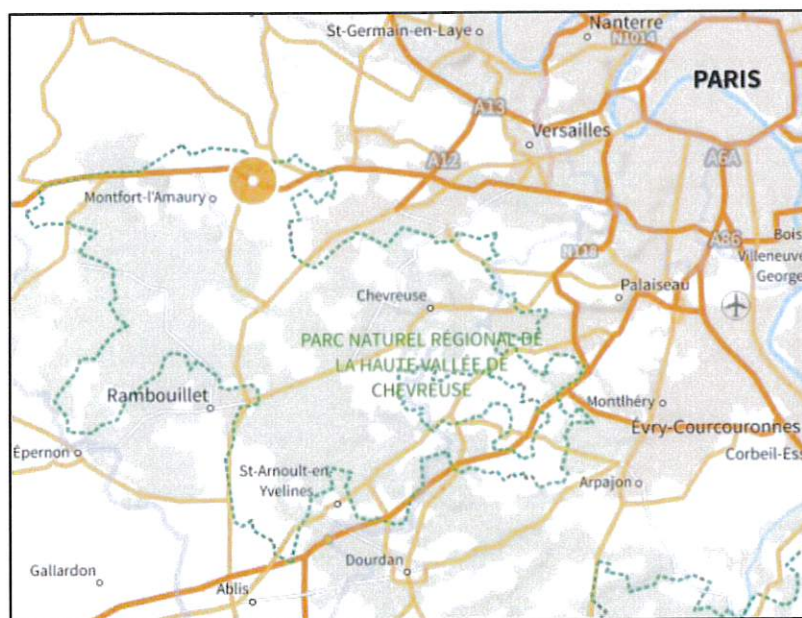
TITRE I. RAPPORT

1. GÉNÉRALITÉS

1.1. CONTEXTE ET OBJET DE L'ENQUÊTE

1.1.1. Le contexte

L'enquête publique porte sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mareil le Guyon, prescrite par délibération du conseil municipal du 23 mars 2023 afin de « *mettre en adéquation ce document avec les évolutions réglementaires et urbaines* », et « *de concevoir un projet de commune durable* ».



1.2. CADRE JURIDIQUE

Le plan local d'urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un groupement de communes (EPCI) ou d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Le PLU doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriale d'aménagement et les spécificités d'un territoire.

Pour atteindre ces objectifs, le plan local d'urbanisme est composé de plusieurs pièces :

- un rapport de présentation,
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- un plan de zonage,
- un règlement,
- des annexes (servitudes d'utilités publiques, contraintes...).

Le PLU en vigueur sur la commune de Mareil-le-Guyon a été approuvé le 16 février 2012.

La délibération de prescription du 23 mars 2023 énumère les différents objectifs poursuivis dans le cadre de la révision générale du plan local d'urbanisme :

- Conserver un rythme de construction modéré,
- Diversifier l'offre de logements et favoriser la mixité sociale,
- Urbaniser les dents creuses,
- Limiter l'extension de l'urbanisation au nécessaire,
- Favoriser la réhabilitation des corps de ferme préservant leur intégrité,
- Architecturale et patrimoniale,
- Favoriser la réhabilitation du bâti préservant leur intégrité architecturale et Patrimoniale,
- Adapter l'offre en équipements aux évolutions démographiques.

La présente révision du PLU doit notamment prendre en compte les dispositions du :

- le Code général des collectivités territoriales,
- le Code de l'urbanisme,
- le Code de l'environnement.

Une présentation et un débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) se sont tenus lors de la séance du conseil municipal du 16 novembre 2023.

Le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU dans sa séance du 4 juillet 2024.

Le projet de plan local d'urbanisme de Mareil-le-Guyon est soumis, à l'occasion de sa révision, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des articles R.104-11 à R.104-14 du Code de l'urbanisme. L'Autorité environnementale a émis un avis le 30 octobre 2024.

1.3. NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

1.3.1. Le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) s'articule autour de trois axes :

- « **l'identité du village** », avec comme objectifs de maintenir le dynamisme de la commune et de préserver son identité rurale,
- « **la vitalité de la commune** », avec pour objectif un développement urbain compact et raisonné de la commune,
- « **la résilience du modèle** » de développement urbain, afin d'atténuer ses impacts sur l'environnement et adapter le projet de PLU à l'environnement et aux changements climatiques.

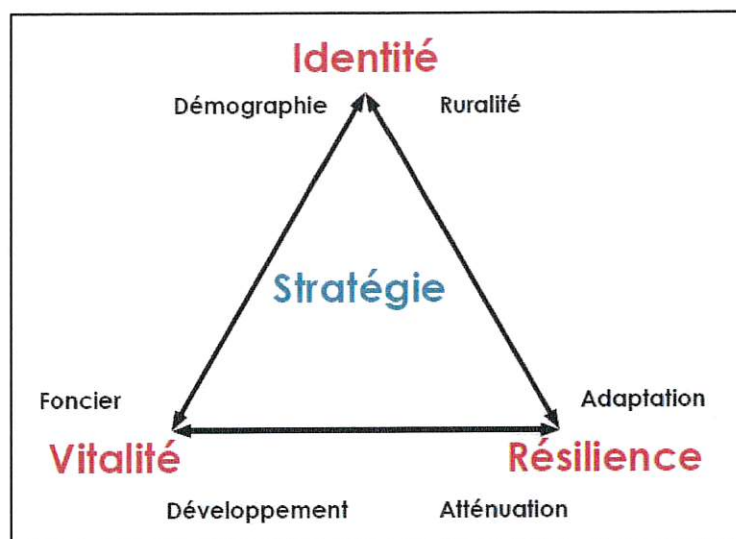


Figure 3 : Schéma résumant les axes du PADD de Mareil-le-Guyon

La mise en œuvre du PADD se traduit par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique (comportant deux volets) et trois OAP sectorielles.

1.3.2. Le zonage et le règlement

Le territoire communal est couvert par :

- les **zones urbaines (ou U)** que sont les zones :
 - ♦ Ua, zone urbaine historique de centre-ville ancien
 - ♦ Ub, zone de faubourg
 - ♦ Ue, zone à dominante d'équipements
 - ♦ Uj, zone urbaine correspondant aux secteurs de jardins
- les **zones à urbaniser (ou AU)**
 - ♦ 1AU, une zone à urbaniser à courte terme à dominante d'habitat
- la **zone agricole (ou A)** correspondant correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles
- la **zone naturelle et forestière (ou N)** qui correspond à la zone de protection du paysage dont
 - Ne, le sous-secteur correspondant au secteur d'équipement en milieu naturel.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur le document graphique du règlement joint au dossier.

Le règlement comprend classiquement des dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire et des dispositions applicables respectivement aux zones urbaines U, à urbaniser AU, agricole A et naturelle N.

Chaque zone du PLU doit :

- respecter les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du territoire communal,
- respecter le règlement qui lui est propre et qui est construit sur le modèle suivant :

*** Chapitre I Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**

Il fixe les destinations, usages et occupations du sol interdites et autorisées sous conditions, ainsi que les objectifs de mixité fonctionnelle et sociale.

- **Article 1 Destination des constructions** (articles R151-27 à R151-29), **interdictions et limitation de certains usages** (articles R151-30 à R151-36)

- **Article 2 : Mixité sociale et fonctionnelle** (articles R151-37 à R151-38)

*** Chapitre II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères** (articles R151-39 à R151-42)

Cette partie fixe les règles concernant l'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'emprise au sol et la hauteur des bâtiments. Elle fixe également les règles relatives à l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement bâti ou non existant en termes d'architecture et de traitement des abords notamment. Elle précise les aspects extérieurs ainsi que les bâtis repérés au titre de l'article L151-19.

- **Article 3 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

- **Article 4 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

- **Article 5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

- **Article 6 : Emprise au sol des constructions**

- **Article 7 : Hauteur des constructions**

- **Article 8 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- **Article 9 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- **Article 10 : Le stationnement**

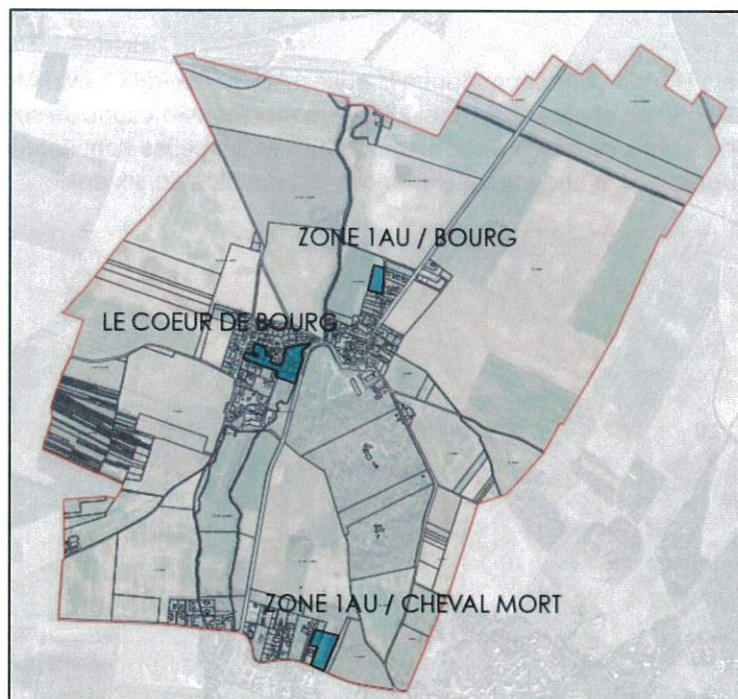


Figure 5 : Localisation des OAP sectorielles

Deux OAP sectorielles permettant des extensions urbaines sont prévues :

- l'OAP « Bourg de Mareil », correspondant à la zone 1AU du Bourg, s'implante sur un terrain d'une surface de 4 000 m² et prévoit huit logements à l'horizon 2035. La parcelle est actuellement en friche depuis plus de six ans ;

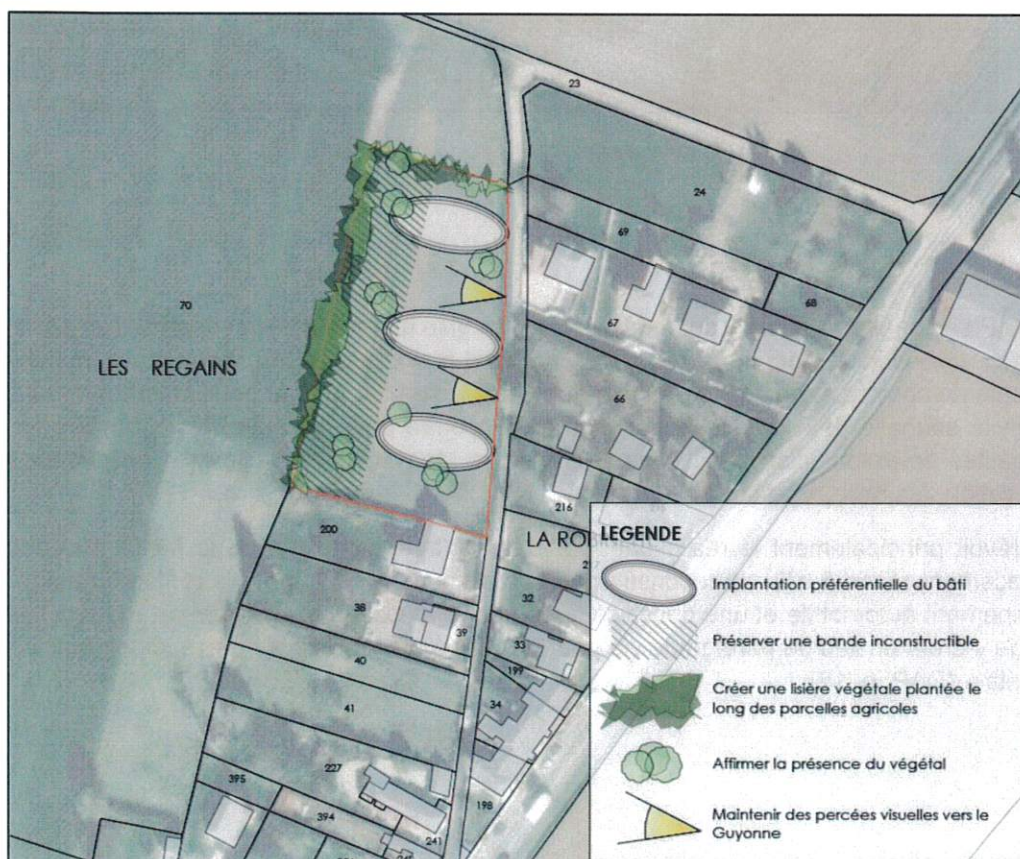


Figure 6 : OAP de la ZONE 1AU / LE BOURG DE MAREIL

- l'OAP « Cheval Mort », correspondant à la zone 1AU du lieu-dit Cheval Mort, s'implante sur une surface de 10 000 m² et prévoit au total 26 logements (constructions de six logements à l'horizon 2035, puis de vingt logements à l'horizon 2040). Les parcelles sont actuellement occupées par un jardin d'agrément et une parcelle en friche depuis plus de six ans.



Figure 7 : OAP de la ZONE 1AU / CHEVAL MORT

Une OAP sectorielle « Le cœur du bourg de Mareil » vise un renouvellement urbain en cœur de bourg. En effet, ce secteur communal englobe la quasi-majorité des équipements : mairie, école et équipements sportifs et de loisirs de plein air. Il s'agit d'un lieu de vie pour le territoire communal. La collectivité souhaite développer les espaces de rencontre pour les mareillois. Ce site offre de belles potentialités de valorisation aussi bien à travers la rénovation de bâtiments historiques que de la préservation des milieux naturels.

Elle prévoit principalement le réaménagement de l'entrée sur la rue de la Mairie (faisant l'objet de l'emplacement réservé n°2), la reconstitution des alignements d'arbres, le renforcement de l'offre de stationnement automobile et une densification de l'habitat via la création de seize logements, l'objectif étant de « créer un lieu de partage de vie pour les Mareillois à proximité des équipements communaux existants » (OAP, p. 16).

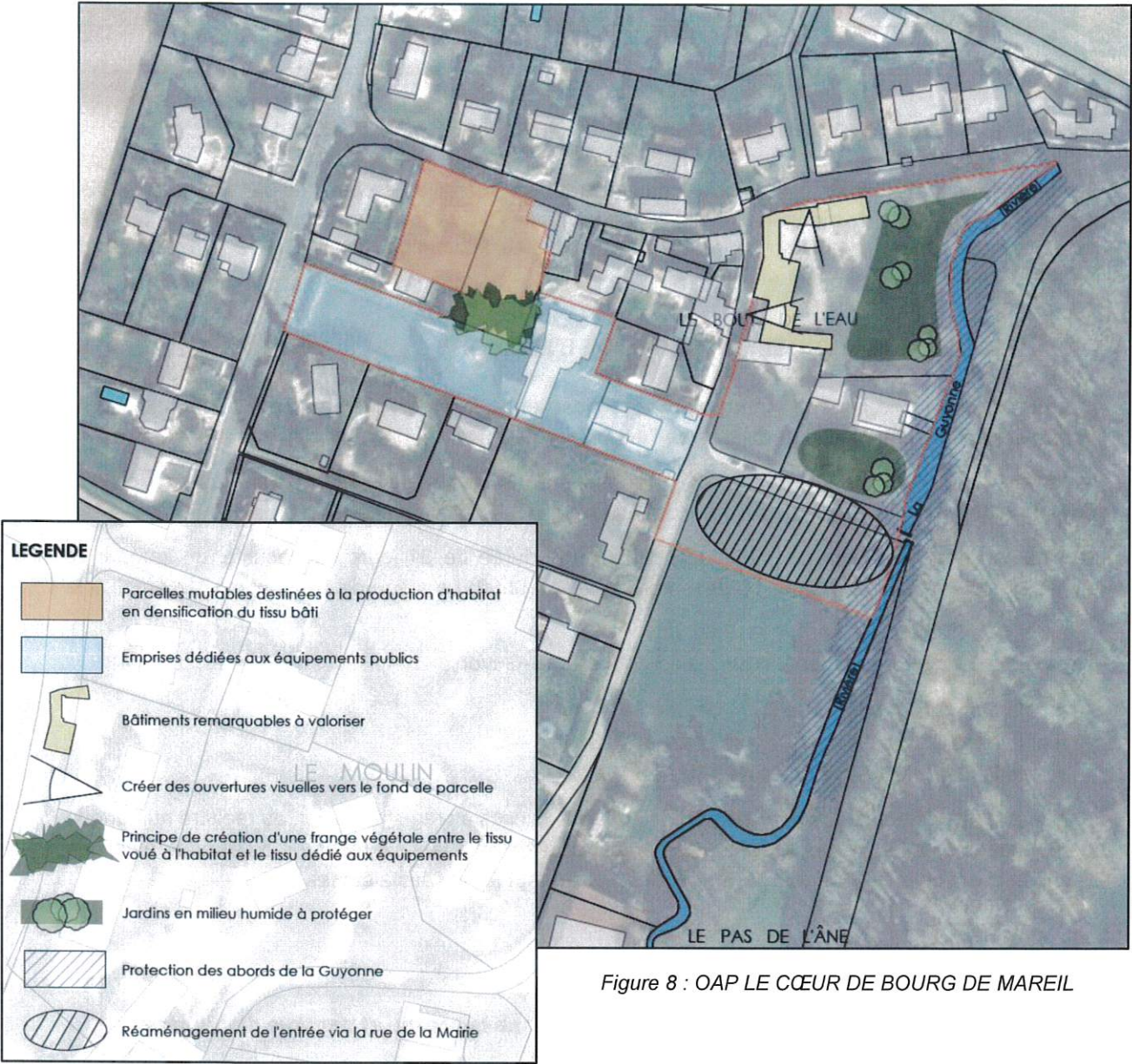


Figure 8 : OAP LE CŒUR DE BOURG DE MAREIL

2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1. DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Par décision n°E24000059/78 du tribunal administratif de Versailles en date du 19 septembre 2024, Madame la Présidente du tribunal administratif de Versailles a désigné Madame Géraldine LEROUX en qualité de commissaire-enquêtrice titulaire, et Monsieur Christian WILLECOCQ en qualité de commissaire-enquêteur suppléant.

2.2. ORGANISATION ET MODALITÉS DE L'ENQUÊTE

Une réunion préalable avec le maître d'ouvrage s'est tenue le 9 octobre 2024, pour échanger sur le dossier et définir les modalités pratiques de l'enquête.

Par arrêté n°2024-25 du 21 octobre 2024, le Maire de la commune de Mareil le Guyon a prescrit l'ouverture de l'enquête publique du projet de révision du PLU communal et en a organisé les modalités.

Il a fixé une période d'enquête publique pendant une durée de 31 jours consécutifs, du samedi 16 novembre 2024 à 9h00 au lundi 16 décembre 2024 à 19h00. Le siège de l'enquête a été établi à la mairie de Mareil le Guyon.

Trois permanences ont été tenues en mairie de Mareil-le-Guyon :

- le samedi 16 novembre 2024 de 9h00 à 12h00,
- le jeudi 28 novembre 2024 de 9h00 à 12h00,
- le lundi 16 décembre 2024 de 16h00 à 19h00.

La mise à la disposition du public du dossier d'enquête, l'accès au registre papier, au registre numérique ou à l'adresse mail dédiée à l'enquête, les conditions d'accès à la salle réservée à cet effet, ainsi que les conditions d'organisation des permanences ont été tout à fait satisfaisantes.

2.3. INFORMATION DU PUBLIC

2.3.1. Publicité légale de l'enquête dans la presse et par voie d'affichage

Les parutions d'avis d'enquête publique ont eu lieu dans les journaux suivants :

- Le Parisien (édition Yvelines) le 30 octobre 2024,
- Toutes les Nouvelles le 30 octobre 2024,

soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête fixé au 16 novembre 2024.

Elles ont été renouvelées dans les mêmes journaux dans les 8 premiers jours de l'enquête :

- Le Parisien (édition Yvelines) le 20 novembre 2024,
- Toutes les Nouvelles le 20 novembre 2024.

Comme constaté, les affichages légaux ont été effectués par les soins de la commune au moins 15 jours avant le début de l'enquête et jusqu'à son terme sur les panneaux des endroits suivants :

- Mairie,
- Cheval mort,
- Rue du Bout de l'eau,
- Maison du village.

2.3.2. Autres actions d'information du public réalisées par le maître d'ouvrage

Outre les affichages et parutions légales exposés ci-dessus, la commune a assuré une publicité de cette enquête sur son site internet <http://www.mareil-le-guyon.fr/> avec un lien vers le site du registre numérique de PubliLégal qui permettait d'accéder à l'ensemble du dossier d'enquête.

Des informations ont également été diffusées dans « la lettre jaune », publication distribuée dans les boîtes aux lettres des mareillois et mise à disposition à l'accueil de la mairie, dans les éditions de novembre et décembre 2024.

2.3.3. Mise à disposition du dossier d'enquête

Le dossier mis à la disposition du public comprenait les pièces du projet de PLU suivantes :

- 1- Délibération 20230323-05 – PRESCRIPTION DE LA REVISION DU PLU
- 2- Procès-Verbal du 16/11/2023 – PRESENTATION DU PADD
- 3- Délibération 20240704/21 – BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DU PROJET DE REVISION DU PLU DE MAREIL-LE-GUYON
- 4- RAPPORT DE PRESENTATION – PIECE 1a
- 5- RESUME NON TECHNIQUE – PIECE 1b
- 6- PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES – PIECE 2
- 7- LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – PIECE 3
- 8- PLU – REGLEMENT ECRIT – PIECE 4.1
- 9- PLU – PLAN DE ZONAGE COMMUNE 1/5 000 – PIECE 4.2
- 10- PLU – PLAN DE ZONAGE COMMUNE 1/2 000 – PIECE 4.3
- 11- PLU – PLAN DE ZONAGE CHEVAL MORT 1/5 000
- 12- PLU – PLAN DE ZONAGE BOURG 1/5 000
- 13- PLU – SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE – PIECE 5
- 14- PLU – ANNEXES – PIECES 6.1
 - ↳ Arrêté Préfectoral n° 00304/DUEL relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit ;
 - ↳ Lutte contre le saturnisme infantile ;
 - ↳ Droit de préemption urbain – secteur centre-bourg ;
 - ↳ Zones connues d'érosion des sols – construction sur terrain argileux ;
 - ↳ Charte PNRHVC
 - ↳ ANNEXES SANITAIRES – PIECE 6.2
 - Assainissement ; SIARNC
 - Carte des réseaux EP et EU
 - Réseau eau potable ; SIRYAE

Il comprenait en outre les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) reçus, ainsi que l'avis de la MRAe.

Pendant la durée de l'enquête publique, chacun a pu prendre connaissance du dossier :

- sous format papier, sur place à la mairie de Mareil-le-Guyon, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, les lundis de 16h à 17h30, mardis et jeudis de 9h à 11 h,
- sous format numérique sur un ordinateur dédié à la mairie de Mareil-le-Guyon,
- sur le site internet dédié <https://www.registre-numeriquefr/revision-plu-mareil-leguyon>, plateforme « registre numérique » de PubliLégal accessible depuis le site internet de la commune grâce à un lien hypertexte.

Aucune difficulté avérée concernant l'accès aux dossiers d'enquête n'a été rapportée à la commissaire enquêtrice.

2.4. RENCONTRE AVEC LA COMMUNE ET VISITE DES LIEUX

Outre la réunion préalable avec le maître d'ouvrage du 9 octobre 2024 destinée aux échanges sur le dossier et à la définition des modalités pratiques de l'enquête, une visite de la commune a été organisée le 21 octobre 2024.

Cette visite, très détaillée, des lieux a été effectuée en compagnie de Monsieur Michel LOMMIS, maire de Mareil-le-Guyon.

Cela a permis de se rendre compte visuellement et concrètement du contexte des différents sites ainsi que de l'emplacement des OAP. Le maire a apporté toutes les précisions nécessaires durant cette visite.

2.5. DÉROULEMENT DES PERMANENCES

Les permanences ont été tenues aux jours fixés par l'arrêté municipal, et se sont déroulées dans des conditions tout à fait satisfaisantes.

Le public s'est déplacé de manière modérée lors des permanences pour une commune d'environ 400 habitants. Trois permanences ont été tenues en mairie de Mareil-le-Guyon :

- Permanence 1, du samedi 16 novembre 2024 de 9h00 à 12h00 : 2 personnes
- Permanence 2, du jeudi 28 novembre 2024 de 9h00 à 12h00 : 5 personnes
- Permanence 3, du lundi 16 décembre 2024 de 16h00 à 19h00 : 7 personnes

2.6. CLIMAT DE L'ENQUÊTE

Aucun incident n'a été à déplorer durant l'enquête.

Le maire et les élus mobilisés sur cette révision de PLU ainsi que le personnel de la mairie a fait preuve de disponibilité et a répondu de manière satisfaisante aux différentes demandes.

Les contacts avec le public ont été tous empreints de cordialité et ont permis de répondre à de nombreuses interrogations, tout en facilitant leur prise de connaissance du dossier.

Les permanences se sont tenues en salle du conseil municipal, avec un accès direct depuis le hall d'accueil de la mairie.

2.7. CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

L'enquête s'est terminée comme prévu le 16 décembre 2024 à 19h00. Un seul registre papier a été utilisé pour les besoins de l'enquête.

Conformément à l'article 8 de l'arrêté prescrivant l'enquête publique, le registre a été clos et signé par la commissaire-enquêtrice le même jour.

2.8. NOTIFICATION DU PROCÈS-VERBAL DES OBSERVATIONS ET MÉMOIRE EN RÉPONSE

Pour rappel, les observations du public ont pu être consignées sur le registre d'enquête papier déposé en mairie. Elles ont également pu être déposées directement sur le site dédié <https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-mareil-le-guyon> ou adressées par courriel à l'adresse revision-plu-mareil-le-guyon@mail.registre-numerique.fr. Enfin, il était possible de contribuer par courrier adressé à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice, Mairie de Mareil le Guyon, 6 rue de l'Hirondelle, 78490 Mareil le Guyon.

Le procès-verbal de synthèse des observations relatant les conditions de déroulement de l'enquête et l'analyse des observations réparties selon différents thèmes, accompagné du tableau des observations, a été remis et commenté le 23 décembre 2024 à Monsieur le maire de Mareil-le-Guyon accompagné d'élus municipaux.

Le mémoire en réponse de la commune m'a été communiqué par mail le 2 janvier 2025.

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS

3.1. PARTICIPATION DU PUBLIC

Les 15 contributions déposées par le public ont été réparties comme suit :

- 7 contributions sur registre dématérialisé @1 et de @3 à @8,
- 4 contributions par courrier L1 à L4,
- 4 contributions sur registre papier de RP1 à RP4.

La contribution @2 a été sortie du décompte dans la mesure où s'est agi de la publication de l'avis du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, arrivé tardivement en Mairie en cours d'enquête. L'avis de la Région Ile-de-France est également arrivé en cours d'enquête (non numéroté).

Le registre numérique de PubliLégal nous renseigne quant à la fréquentation de la plateforme. Ainsi, 76 visiteurs ont parcouru la plateforme dédiée à la révision générale du PLU de Mareil le Guyon. Pour rappel, un visiteur est un internaute et une visite est une page qu'il regarde. Un visiteur peut donc venir plusieurs fois sur le site du registre et regarder des pages différentes.

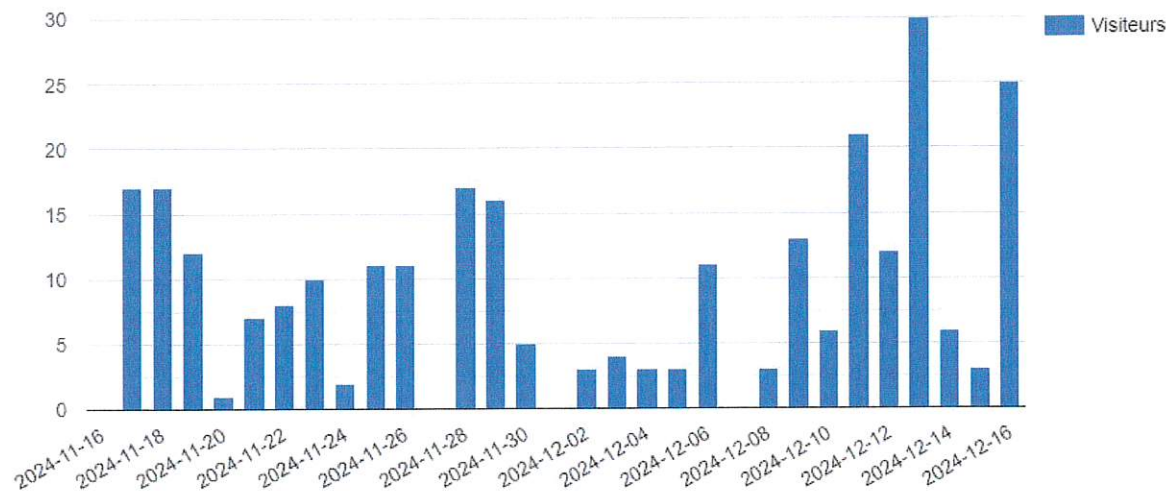
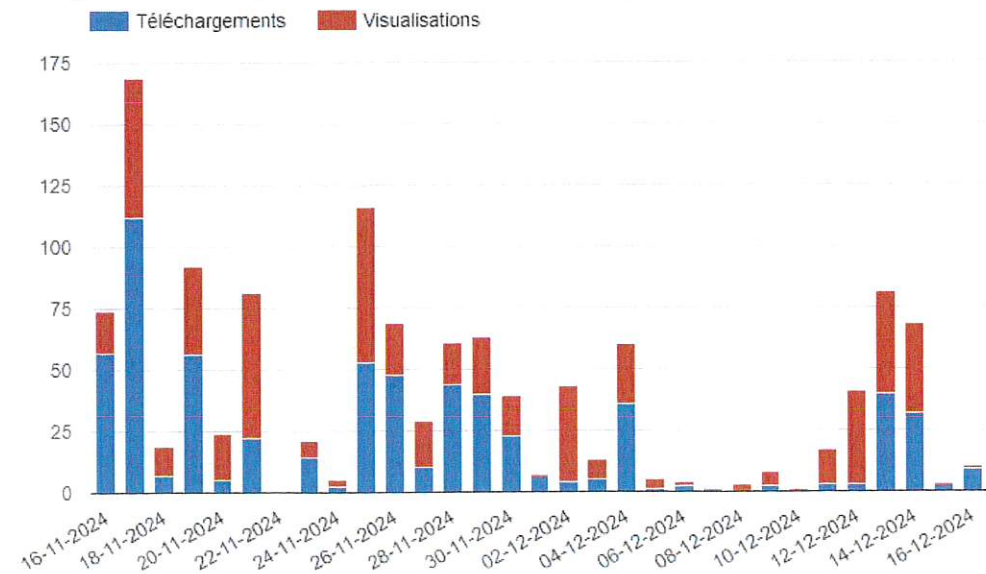


Figure 9 : Fréquentation du registre numérique au cours de l'enquête publique

Pendant la durée d'ouverture du registre, il y a eu 639 téléchargements de documents et 588 visualisations. Les plans de zonage ont été les documents les plus téléchargés et visualisés.

Figure 10 : Statistiques de visualisation et de téléchargement des documents au cours de l'enquête publique



Assez classiquement, les contributions du public sont plutôt intervenues en fin d'enquête. Il n'y a pas eu d'e-mail, ni de contribution orale. Les 2 contributions *courrier* avec une étoile ne sont pas décomptées car ce sont deux avis de personnes publiques associées (PPA) enregistrés au registre numérique car arrivés en cours d'enquête.

3.2. DÉTAIL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC PENDANT L'ENQUÊTE

Deux contributions constituent des doublons. Pour l'analyse des 13 contributions dédoublonnées, celles-ci ont été réparties en plusieurs thèmes :

- Zonage / règlement
- OAP (pour Orientations d'Aménagement et de Programmation)
- Liaisons douces
- Autres

3.2.1. Contributions relatives au zonage et/ou règlement

M. Eric BONNETON (@1 et L1) conteste de la requalification en zone jardin Uj (secteur de jardins en zone urbaine), en bordure de la route de Chevreuse, d'une partie de sa parcelle ZC n°207. Il rappelle que sa parcelle n'est en contact avec aucune lisière agricole ou naturelle. Il considère que cette zone Uj va à l'encontre du renouvellement urbain et limite la densification prônée par le PADD et les OAP. Il ajoute qu'une telle zone Uj aurait plutôt sa place sur l'OAP ZONE 1AU / CHEVAL MORT qui se trouve, elle, en lisière de zone naturelle et qui fait face à une zone agricole à environ 200 m de son terrain.

Il demande des explications quant à la définition d'une zone de 1400 m² en milieu de sa parcelle ZC n°207. Cette zone de couleur violette a été identifiée dans l'étude de densification au sein de la Partie 5. Présentation du projet et justifications (pièce 2.3 en ligne). Il est précisé, en page 47/51 du rapport de présentation Partie 4. Diagnostic foncier et consommation d'espace, un potentiel d'un logement sur une parcelle de 1400 m². Il rappelle que sa parcelle présente au global une superficie de 6477 m². Il porte de son côté un projet de lotissement en 4 lots dont 3 lots à bâtir avec une entrée commune depuis la route de Chevreuse.

Réponse de la commune :

La commune rappelle que l'instauration d'une zone Uj (zone dédiée à la préservation des jardins) se justifie par la nécessité de maintenir des espaces non urbanisés en milieu urbain pour des raisons écologiques, paysagères ou encore d'usage. Le cas de Monsieur Bonneton est particulier, car le secteur Uj n'est ici ni constitutif d'un cœur d'îlot, ni en lisière agricole. Cependant, la commune maintient son positionnement de préserver une bande non bâtie le long de la route départementale pour deux raisons :

- Le maintien d'un certain retrait vis-à-vis de cet axe fortement emprunté et donc des nuisances générées ;
- La forte pente en entrée de parcelle (entre 4 et 12%) qui, pour des raisons paysagères, doit rester préférentiellement non bâtie. L'espace en arrière de la parcelle étant suffisamment important pour allotir.

Les justifications au rapport de présentation seront étayées en ce sens. La commune se réserve le droit de questionner l'emprise de la zone Uj.

En outre, l'étude de densification a effectivement déterminé une surface de 1 400 m² aménageable sur la parcelle ZC 207. Cette étude n'est absolument pas réglementaire. Elle vise simplement à identifier quantitativement le nombre de logements possibles en densification à l'horizon du PLU. Dans le cas de Monsieur Bonneton, son projet correspond à la densification maximale souhaitée. Or, d'autres exemples d'allotissement sur le territoire montrent que ces terrains ne répondent à aucune demande. Cette étude sera maintenue tel qu'elle.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

Le maître d'ouvrage amène toutes les précisions nécessaires.

M. Daniel LEBAR (@4 et RP2) indique que l'annexe « Palette des couleurs » dont il est fait état dans le règlement ne semble pas figurer parmi les pièces du dossier consultables par le public.

Il écrit également : « Aux articles 1 (pages 55 et 62) du Règlement des zones A et N, il est indiqué les trois possibilités d'autorisation de construction de logements. La troisième possibilité est : « si intégré aux constructions à destination agricole existantes ou situé à moins de 50 m des constructions à destination agricole existantes ». Cette troisième possibilité est à mon avis à exclure. En effet cette rédaction est la porte ouverte à la construction (sans lien avec l'activité agricole) de logements intégrés ou proches des constructions existantes, et donc est de nature à diminuer les espaces agricoles et à favoriser le " mitage " des campagnes. »

Réponse de la commune :

Effectivement, la palette chromatique devra être annexée au règlement écrit.

La deuxième remarque complète également les avis de la CDPENAF et de la DDT, la commune se refera à la doctrine départementale pour mettre à jour cet article.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

Rien à ajouter.

L'indivision MICHEL (@5 et L2, RP4) dénonce le reclassement d'une partie des parcelles agricoles de l'Indivision MICHEL et souhaite le passage en terres constructibles de parcelles au bout du Chemin de la Croix Messire Jean.

Réponse de la commune :

La commune tient à rappeler que les parcelles agricoles mentionnées par l'indivision MICHEL n'ont aucunement été reclassées. Elles étaient déjà en zone agricole au PLU de 2012 et ont été maintenues comme telles.

Le zonage, et notamment les surfaces en extension, ont fait l'objet d'un travail fin entre la commune et les services de l'état. Il n'est pas envisageable d'instaurer de nouveaux terrains en extension urbaine qui pourraient entraîner une augmentation de la consommation d'espace et ainsi remettre en cause l'équilibre général du projet.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

Si les intentions des propriétaires sont compréhensibles, la localisation des terrains en extension urbaine rend en effet délicate leur ouverture à l'urbanisation. En outre, en sus des arguments du maître d'ouvrage, un secteur de point de vue impacte ces terrains.

M. et Mme CHAZELAS (L4) souhaitent que leur parcelle ZD n°36 ne soit pas classée pour partie en Uj et reste en Ub en totalité. Ils considèrent que la parcelle ZD n°36 n'ayant pas de contact direct avec la zone agricole, elle ne répond pas à la justification des zones Uj « l'intégration de la zone Uj par le nouveau PLU participe à garantir une certaine qualité des entrées de bourg en pérennisant les ambiances de jardin et en créant des espaces tampons entre l'espace agricole et le tissu habité ».

Réponse de la commune :

La zone Uj située sur la parcelle ZD n°36 correspond totalement à la justification au rapport de présentation.

Elle est située en frange d'une parcelle naturelle (ZD 35) mais encore déclarée à la PAC en 2022. L'objectif de la zone Uj est ici de maintenir un espace de transition entre les secteurs bâtis et non bâtis. En ce sens, la zone Uj remplit ici parfaitement sa fonction.

En outre, il s'agit d'une zone à étudier dans son ensemble. En l'occurrence et le long du chemin de la Croix Messire Jean, d'autres parcelles aux caractéristiques identiques sont concernées par ce zonage en Uj.

Les justifications au rapport de présentation seront étayées en ce sens.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

Le maître d'ouvrage amène toutes les précisions nécessaires.

Mme Chantal et M. Rémy GOUSSON (RP3) ne veulent pas l'application d'une bande de retrait sur la parcelle B 256 route de la Garenne. Ils ne justifient toutefois pas leur demande.

Réponse de la commune :

En réponse également à l'avis de la Chambre d'Agriculture, le règlement écrit sera requestionné en ce sens.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

La question de l'implantation des bâtiments agricoles doit être finement étudiée au regard de l'impact de ces constructions dans le grand paysage.

M. Hakim BOUBCHIR (RP1) exprime sa satisfaction et son approbation du projet de PLU, notamment au regard du secteur du Cheval-Mort sur lequel il réside.

3.2.2. Contributions relatives aux OAP

M. Maxime URVOY (@6) :

« Le conseil municipal souhaite densifier le lieu-dit Cheval Mort, y habitant depuis 10ans. Veuillez trouver ci-dessous mes remarques.

En effet et comme cela a été suggéré par l'avis du Préfet des Yvelines, les aménagements évoqués auront des conséquences non négligeables :

Impact sur les déplacements :

Les 26 nouveaux logements auront ils besoins d'aller dans le bourg de Mareil le Guyon ? les problèmes de connections sont plutôt vers la gare et les écoles, et lieux de travail.

Par exemple : l'école de Bazoches refuse les nouveaux habitants de Mareil le Guyon pour l'inscription à l'école primaire. Les enfants doivent donc aller au Tremblay sur Mauldre, avec des problématiques de transport associé.

Voies :

Les aménagements publics ne sont pas en adéquation avec la zone urbaine. En effet, la rétrocession des voies privées à la municipalité est refusée. Ce qui rend le quartier sans éclairage public, sans gestion des espaces verts, des réseaux eau potable notamment.

La route de Chevreuse a bénéficié d'aménagement de trottoirs et plateaux ralentisseurs, mais la circulation y est toujours dangereuse avec une vitesse non respectée. Cette route située maintenant en agglomération n'est pas éclairée.

Augmentation de la population

La mairie souhaite augmenter la population de Mareil le Guyon, dans quel but ? Une fusion avec les communes alentours permettrait également cette extension sans prendre de foncier.

Si le projet va à son terme, le quartier Cheval Mort, en limite de territoire, va représenter 40% de la population de la commune.

Des bandes naturelles/à préserver disparaissent du PLU actuel. Pourquoi ?

La densification du quartier Cheval Mort, avec des logements de tout type, ne semble pas en adéquation avec la situation géographique et les modes de vie des habitants. Le PLU doit être harmonisé sur le quartier Cheval Mort avec celui de Bazoches sur guyonne, dont uniquement la route départementale sépare. »

Réponse de la commune :

Comme évoqué par Monsieur Urvoy et pour reprendre l'avis du préfet, la commune ne retrouve en rien dans l'avis le lien entre l'OAP Cheval Mort et les conséquences « non négligeables » sus-évoquées. Bien au contraire, les PPA dans leur grande majorité auraient souhaité une densification bien plus importante. La commune a travaillé en transparence avec les services de l'État afin de promouvoir un projet correspondant aux besoins du territoire aussi bien sur la typologie des logements présentée que sur l'aspect paysager du programme. La commune promeut un développement des circulations actives afin de lier le bourg au hameau de Cheval Mort. De cet objectif seront réalisés des travaux pour aménager des sentes praticables pour les cycles. Concernant les autres déplacements, la commune rappelle ici que Cheval Mort est mieux desservi par les transports collectifs que le bourg.

Les aménagements nécessaires sur les emprises publiques seront réalisés en conséquence en partenariat avec le département (Route Départementale 13).

Concernant la croissance démographique, les justifications se trouvent en p104 du rapport de présentation. En résumé, il s'agit de poursuivre de manière un peu plus affirmée la croissance démographique observée ces dernières années sur le territoire. La croissance est nécessaire pour faire vivre la commune et maintenir, voire développer l'offre d'équipement, tout cela concourt à maintenir la qualité de vie sur le territoire.

Les bandes naturelles ou à préserver sont normalement presque inchangées sur le plan réglementaire puisqu'elles ont été remplacées en majeure partie par un secteur Uj. Elles sont même renforcées sur d'autres parties du territoire qui n'étaient pas concernées par le précédent PLU. La commune vérifiera ce point sur les documents réglementaires.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

Le maître d'ouvrage amène toutes les précisions nécessaires. La réglementation ne prévoit pas d'harmonisation des documents d'urbanisme au regard des territoires voisins.

Mme CAMPORA, déléguée des parents d'élèves de l'école maternelle, et M. DURET, représentant de l'association des parents d'élèves :

« Par la présente, je me permets de vous faire part des inquiétudes concernant la sécurité aux abords de l'école maternelle de la ville. En effet, un certain nombre de parents d'élèves nous ont confié leur inquiétude lors de la dépose et de la sortie d'école face aux stationnements anarchiques le long de la rue de l'hirondelle. Les parents d'élèves nous ont fait savoir qu'ils souhaiteraient que cette rue puisse être aménagée avec des équipements routiers tels que des ralentisseurs, panneaux lumineux, ... Nous avons pu prendre connaissance d'un projet d'aménagement d'un parking aux abords de l'école. Nous pensons que cela permettrait aux parents de pouvoir stationner de façon sécuritaire, de désengorger la rue de l'hirondelle et d'éviter les potentiels accidents. Nous aimerions également porter à votre connaissance la problématique de la rue de la mairie qui est actuellement à double sens de circulation rendant le croisement de deux véhicules impossibles. »

Réponse de la commune :

L'emplacement réservé n°2 a été identifié en ce sens. L'objectif est de réétudier totalement la question des circulations et du stationnement sur le pôle d'équipement du bourg (mairie, école et aire de jeux) afin de sécuriser et faciliter les déplacements.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

Des aménagements autour du pôle scolaire et administratif semblent en effet opportuns au regard des enjeux d'accès plus sécurisés, et l'emprise de l'emplacement réservé n°2 devrait permettre à la commune de prévoir une réorganisation des espaces de circulation et de stationnement adéquate.

Mme Chantal et M. Rémy GOUSSON (RP3) regrettent qu'il n'y ait pas de parking public sur les zones 1AU pour les services (docteur, facteur...) ni de partie dédiée à l'activité artisanale (constat d'un village dortoir).

M. Daniel LEBAR (@4) trouve « regrettable que le projet de PLU abandonne la zone 1AU de la rue du Bout de l'Eau qui figure actuellement dans le PLU de 2012. Les arguments formulés pour disqualifier cette zone [...] ne sont pas convaincants ».

Mme Geneviève MICHEL (RP4) ne considère pas judicieux de voir la zone 1AU route de Chevreuse devenir constructible, sans détailler ses motivations.

3.2.3. CONTRIBUTIONS RELATIVES AUX LIAISONS DOUCES

Un mareillois souhaitant rester anonyme (@3) :

« Je souhaite partager une possibilité de mobilité douce pour la commune de Mareil et de Bazoches, soit 1000 habitants ou 80 % des trajets "travail" sont réalisés en voiture,

La distance à parcourir est de 6 kms pour rejoindre la gare de Villiers saint Frédérique en partant du lieu dit Cheval Mort via le chemin du Gasouin ou de Bazoches via la route de la garenne et la sente du pas de l'âne,

Temps de parcours en voiture 8 minutes en circulation fluide,

Temps de parcours en vélo électrique 20 minutes, (moins de 15 mn en partant du cœur de village de Mareil),

Sur les 6 Kms à réaliser il existe déjà la piste cyclable de la route du Pontel de 3 kms en double sens, il est prévu la transformation du chemin du Gasouin en mobilité douce VELO ET PIETON ? environ 600 m, il reste 2,4 kms à aménager dont 2,2 kms déjà goudronnés, seul 200 m de chemin de terre en bout du chemin de la croix de Messire Jean,

Il manque un local vélo sécurisé en gare de Villiers St Frédéric et l'éclairage de la totalité du parcours

Il est possible d'associer également la commune de Le Tremblay / Mauldre

Très heureux de pouvoir contribuer via ce petit message au développement des mobilités douces et de l'intercommunalités, je vous remercie vivement de m'en avoir donné la possibilité. »

Réponse de la commune :

Cette réflexion est intéressante et contribuera avec l'avis du département notamment, à développer l'OAP thématique dédiée aux mobilités actives. Il est effectivement prévu l'aménagement du chemin de Gasouin afin d'assurer à court terme un parcours actif entre le bourg et le hameau de Cheval Mort.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

Je prends acte de la réponse de la commune

Mme Sylvie GUILLEMIN-LANNE (@7) :

« Besoin identifié de transformation du chemin du Gasouin en voie de circulation douce. Ma fille habitant le centre Bourg, et nous-mêmes habitant Cheval-Mort, nous sommes contraints de prendre notre voiture pour rendre visite à notre petite fille ou pour ramener notre petite fille chez elle. Le chemin du Gasouin en l'état est, en effet, impraticable l'hiver en poussette (en été c'est déjà sportif !). Les RD13 et D191 qui mènent au village sont beaucoup trop dangereuses (trop de circulation, pas de trottoirs aménagés) pour pouvoir y circuler à pied, en poussette. »

M. Colas LLYAM et Mme Maelle GUILLEMIN (@8) se positionnent également pour la transformation du chemin du Gasouin en voie de circulation douce aménagée pour être praticable en toutes saisons.

3.2.4. Autres contributions

Deux contributions mettent en avant les liens entre communes voisines : la contribution @3 au travers de cheminements doux et la contribution @6 en matière d'harmonisation des PLU sur des territoires contigus.

M. Daniel LEBAR (@4) énumère des remarques et coquilles de fond et de forme.

3.3. QUESTIONS COMPLÉMENTAIRES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

3.3.1. Annexes du règlement

En plus de la palette des couleurs, je constate que la « liste des espèces invasives telles que définies par le PNR » n'est pas jointe en annexe du règlement comme annoncé dans ledit règlement. Ces deux annexes vont-elles être ajoutées ?

Réponse de la commune : Oui tout à fait, la commune regrette cet oubli.

Le guide des couleurs est cependant mis en ligne ici : https://parc-naturel-chevreuse.fr/sites/default/files/media/pratique/guide_couleur.pdf

La liste des espèces locales à favoriser est mise en ligne ici : https://www.parc-naturel-chevreuse.fr/sites/default/files/media/plaquette_essence_loc_2022.pdf

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

Le maître d'ouvrage amène toutes les précisions nécessaires.

3.3.2. Règlement applicable dans les zones 1AU

Le règlement écrit renvoie aux OAP pour ce qui a trait aux règles de volumétrie et d'implantation dans les zones 1AU. Dans l'OAP *Bourg de Mareil*, « La volumétrie, les formes ainsi que la disposition des futures constructions à destination d'habitat devront être aménagées dans une cohérence d'ensemble en tenant compte des vues lointaines. Il s'agira de préserver les vues lointaines depuis la RD 191 ». Dans l'OAP *Cheval Mort*, « il pourra être proposé un épannelage des hauteurs sans jamais dépasser le R+1+C/A ».

Les gabarits maximums des constructions ne devraient-ils pas être précisés de manière plus claire et repris au sein du règlement ? En effet, les OAP s'imposent dans un régime de compatibilité avec les projets et non de conformité. En outre, les effets sur le paysage mareillois risquent d'être particulièrement notables, notamment depuis les entrées de ville, et il apparaît utile d'encadrer un peu plus des hauteurs des constructions et l'épannelage au sein des opérations.

Réponse de la commune : La commune réinterrogera l'opportunité de préciser les OAP en ce sens.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

La commune, aux accents particulièrement ruraux, doit rester vigilante à l'encadrement des règles applicables dans les OAP d'extension urbaine afin de répondre à l'objectif de « préservation des formes bâties traditionnelles » pour l'OAP ZONE 1AU / LE BOURG DE MAREIL. Pour ce qui a trait à l'OAP ZONE 1AU / CHEVAL MORT, la commune devrait renforcer l'encadrement des règles afin que l'opération soit réellement de nature à « s'adapter à son environnement dans le choix des matériaux et dans l'aspect des constructions tout en préservant la lisière boisée ».

3.4. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET DE LA MRAE

3.4.1. Avis de la Direction Départementale des Territoires (DDT) des Yvelines

Par courrier daté du 9 octobre 2024, le sous-préfet de Rambouillet émet un **avis favorable assorti de réserves** à prendre en compte avant l'approbation du PLU.

Ces réserves portent sur le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui est à actualiser avec un chiffrage de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que le règlement des zones naturelles et agricoles qui est à reprendre conformément au Code de l'urbanisme.

Le contenu réglementaire du projet appelle aussi un certain nombre d'autres remarques.

3.4.2. Avis de la CDPENAF

Le projet de révision du PLU de Mareil-le-Guyon a été examiné le 17 septembre par les membres de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) des Yvelines. L'**avis favorable avec réserves** a été reçu en mairie par courrier du 11 octobre 2024. Les réserves de la CDPENAF sont les suivantes :

- augmenter la densité de logements à 25 logement/ha de l'OAP Bourg de Mareil qui prévoit la création de 81 logements et consomme 0,4 hectares cultivés et déclarés à la PAC,
- reclasser en zone agricole (A) la surface agricole le long du hameau la Garenne au lieu de N (zone de protection du paysage) considérant que cela correspond à l'usage du sol,
- revoir la rédaction du règlement de la zone agricole afin qu'il soit conforme à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, qui autorise les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production [...]. Les usages d'habitation et de logements de fonction, les constructions dans les destinations l'artisanat et commerce de détail doivent être interdites,
- réaliser une étude de délimitation et de caractérisation de zones humides selon l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'environnement au niveau de l'OAP Cœur de Bourg située sur une zone humide de classe B (probable).

L'avis comprend également 3 recommandations.

3.4.3. Avis de l'UDAP des Yvelines

Dans son courrier du 16 octobre 2024, l'adjointe à la cheffe de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) des Yvelines précise que « le projet arrêté ne fait l'objet d'**aucune observation** de [sa] part ».

3.4.4. Avis du Centre National de la Propriété Forestière

L'avis daté du 23 octobre 2024 rappelle que le territoire de la commune est doté de 11 hectares de bois et forêts, dont la totalité est de la forêt privée. « Les propriétés boisées privées méritent d'être évoquées au PLU en particulier pour la protection de leur nécessaire gestion, c'est-à-dire pour préserver l'activité sylvicole favorable à l'équilibre écologique du territoire (art. L. 112-2 du code forestier). » Dans cette perspective, le CNPF émet **plusieurs recommandations**. Une note élaborée par le CNPF sur la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme est jointe au courrier.

3.4.5. Avis du Département des Yvelines

Dans son courrier du 24 octobre 2024, le Département des Yvelines, au travers de Territoire d'Action Départementale de Terres d'Yvelines (TADTY), note la cohérence de nombreux objectifs et dispositions du PLU avec ses propres orientations d'aménagement et de développement.

Il émet cependant plusieurs **recommandations et suggestions** sur la stratégie résidentielle, l'OAP Cheval Mort et l'OAP Cœur de Bourg de Mareil.

Des remarques sont formulées sur les circulations douces ainsi que les routes et la voirie.

3.4.6. Avis de la MRAe

L'Autorité environnementale s'est réunie le 30 octobre 2024 pour évoquer ce projet de PLU.

L'Avis n° MRAe APPIF-2024-129 du 30/10/2024 sur le projet de PLU de Mareil-le-Guyon rappelle que, « au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme. »

Dans son avis, l'Autorité environnementale recommande de :

- reprendre le scénario de référence pour qu'il reflète les tendances constatées depuis 2010, voire depuis 1999 et présenter l'analyse des incidences sur l'environnement de chacun des scénarios envisagés et d'en détailler les effets pour chacun des secteurs de projet ;
- présenter des solutions de substitutions raisonnables aux choix retenus une fois le choix de l'option démographique arrêté, notamment dans le cadre des OAP et justifier ainsi ces choix au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine ;
- réaliser un diagnostic écologique sur les secteurs ouverts à l'urbanisation, ainsi qu'une analyse des incidences potentielles du PLU sur les fonctionnalités écologiques de ces secteurs afin de prévoir les mesures d'évitement, de réduction voire de compensation nécessaires ;
- évaluer rigoureusement les incidences de l'artificialisation permises par le projet de PLU sur l'environnement
- mieux justifier les choix de croissance démographique et de mettre en cohérence le scénario choisi avec le PADD ;
- renforcer la mobilisation du potentiel de densification du centre-bourg et de reconsidérer les OAP sectorielles permettant l'extension du tissu urbain afin de limiter les impacts du projet de PLU sur les milieux naturels ;
- renforcer l'analyse des incidences potentielles du projet de PLU sur les milieux humides et la biodiversité et prendre, le cas échéant, les mesures nécessaires permettant de les éviter, les réduire ou, à défaut, les compenser ;
- définir la hauteur des constructions dans les secteurs d'OAP afin de garantir un moindre impact visuel du bâti, notamment en entrée de ville, et une bonne intégration aux paysages ruraux caractéristiques de la commune.

L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

3.4.7. Avis de la Chambre d'agriculture de la région Ile-de-France

Par courrier reçu le 31 octobre en mairie, la Chambre d'agriculture **approuve le parti d'aménagement** retenu dans le projet de Plan Local d'Urbanisme **sous réserve** de la prise en considération de plusieurs

observations, notamment sur la rédaction du règlement en zone agricole qui lui paraît trop strict pour ce qui a trait à l'implantation des constructions.

La Chambre d'agriculture relève avec intérêt que l'une des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable vise à « soutenir l'activité agricole et permettre sa diversification ». Cette orientation lui paraît à fait pertinente au vu de l'importance et de la diversité des activités agricoles présentes sur la commune.

3.4.8. Avis du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse

Cet avis daté du 27 novembre 2024 est parvenu tardivement en mairie. Il a pu être mis à disposition du public dès sa réception le 3 décembre 2024.

Le Parc Naturel Régional (PNR) ayant été saisi par courrier transmis le 23 juillet 2024, l'avis est réputé **favorable** tacitement au 23 octobre 2024.

Le courrier rappelle que l'avis est formulé au titre de la Charte 2011-2026 du Parc.

« Le projet de PLU arrêté présente une vision stratégique en accord avec de nombreux principes fondamentaux de la Charte du Parc, notamment en matière de préservation de l'identité communale, du patrimoine naturel et paysager. Toutefois, pour assurer une mise en œuvre effective de ces ambitions, il est nécessaire de renforcer la traduction réglementaire du projet.

Le syndicat mixte d'aménagement et de gestion du Parc naturel régional de la Haute vallée de Chevreuse et la commission AUP réunie le 18 septembre 2024 émettent un avis favorable. »

Des recommandations ont été formulées sur le rapport de présentation, le plan de zonage, les OAP et le règlement.

3.4.9. Avis de la Région Ile-de-France

Cet avis est également tardivement en mairie. Réceptionné le 13 décembre, il a pu être mis à la disposition du public lors de la dernière permanence.

La Région ayant été saisi par courrier transmis le 24 juillet 2024, l'avis est réputé **favorable** tacitement au 24 octobre 2024.

Dans son courrier, la Région précise que le « projet de PLU respecte les orientations de la Région en matière d'aménagement durable du territoire inscrites dans le SDRIF en vigueur ». En outre, « le projet de PLU prend bien en compte la préservation de l'environnement, les fonctionnalités écologiques d'intérêt régional sont protégées et complétées par la trame verte et bleue communale ».

3.5. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET RÉPONSES APPORTÉES

3.5.1. Observations du public et questions de la commissaire-enquêtrice

Le public s'est mobilisé modérément. J'ai accueilli 14 personnes au cours des trois permanences et 13 contributions dédoublonnées ont été reçues.

Il n'y a pas d'oppositions globales sur le projet de PLU, mais plutôt des oppositions ciblées liées à des quartiers ou des intérêts particuliers.

La commune a répondu de manière claire et adaptée à chacune des contributions sur lesquelles la commissaire-enquêtrice attendait un éclaircissement ainsi que sur les questions de la commissaire-enquêtrice.

3.5.2. Avis des PPA et de la MRAE

Neuf avis sur le projet de PLU ont été reçus en comprenant l'avis de la MRAE.

Des observations et recommandations diverses ont été émises, mais aucun avis défavorable.

On dénombre toutefois trois avis favorables avec réserves :

- DDT des Yvelines,
- CDPENAF des Yvelines,
- Chambre d'agriculture de la région Ile-de-France.

Il est rappelé que les réserves doivent être levées avant l'approbation du PLU afin que l'avis demeure favorable.

3.6. COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

La communication légale a été correctement réalisée et une communication complémentaire a été accomplie par le maître d'ouvrage.

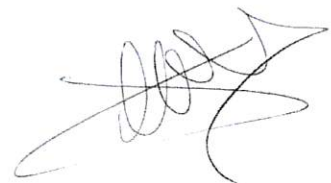
Il y a eu une mobilisation correcte du public.

Le dossier d'enquête était complet et les conditions de déroulement de celle-ci ont été satisfaisantes.

Le rapport et les conclusions motivées qui suivent ont été rédigés en toute indépendance.

Monsieur le maire de Mareil-le-Guyon et son secrétariat sont à remercier pour leur accueil et leur disponibilité.

Fait le 10 janvier 2025,



La commissaire-enquêtrice
Madame Géraldine LEROUX

TITRE II. CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

1. RAPPEL DE L'OBJET ET DU DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1. OBJET DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique porte sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mareil-le-Guyon, prescrite par délibération du conseil municipal du 23 mars 2023.

Une présentation et un débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) se sont tenus lors de la séance du conseil municipal du 16 novembre 2023.

Le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU dans sa séance du 4 juillet 2024.

Le PLU en vigueur sur la commune de Mareil-le-Guyon a été approuvé le 16 février 2012.

1.2. CADRE JURIDIQUE

La présente révision du PLU doit notamment prendre en compte les dispositions du :

- le Code général des collectivités territoriales,
- le Code de l'urbanisme,
- le Code de l'environnement.

Le projet de PLU de Mareil-le-Guyon est soumis, à l'occasion de sa révision, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des articles R.104-11 à R.104-14 du Code de l'urbanisme.

1.3. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Par arrêté n°2024-25 du 21 octobre 2024, le Maire de la commune de Mareil le Guyon a prescrit l'ouverture de l'enquête publique du projet de révision du PLU communal et en a organisé les modalités. Il a fixé une période d'enquête publique pendant une durée de 31 jours consécutifs, du samedi 16 novembre 2024 à 9h00 au lundi 16 décembre 2024 à 19h00.

Trois permanences de la commissaire-enquêtrice ont été tenues conformément aux jours et heures fixés par l'arrêté municipal, et se sont déroulées dans des conditions tout à fait satisfaisantes.

La publicité légale par voie de presse et d'affichage a été réalisée, et renforcée par d'autres actions de d'information du public.

L'avis d'enquête publique, les dates et lieu des permanences, ainsi que le dossier d'enquête ont été mis à disposition du public sur le site internet de la commune avec un lien vers le site du registre dématérialisé.

1.4. BILAN DES OBSERVATIONS ET AVIS

Le public s'est déplacé de manière modérée lors des permanences pour une commune d'environ 400 habitants. Trois permanences ont été tenues en mairie de Mareil-le-Guyon et 14 personnes ont été reçues à ces occasions.

Au terme de l'enquête, les 13 contributions dédoublonnées déposées par le public ont été réparties selon les 4 thématiques principales.

Thématique	Nombre de contributions l'abordant
Zonage / règlement	8
Orientations d'Aménagement et de Programmation	5
Liaisons douces	4
Autres	4

Il n'y a pas d'oppositions globales sur le projet de PLU, mais quelques oppositions ciblées liées à des quartiers ou des intérêts particuliers.

L'ensemble des observations a été analysé au regard de ces thèmes et transmis à la commune sous forme du procès-verbal de synthèse.

La commune a fait part de ses avis et commentaires dans un mémoire en réponse. Elle répond de manière claire et adaptée à chacune des contributions sur lesquelles la commissaire-enquêtrice attendait un éclaircissement ainsi que sur les questions de la commissaire-enquêtrice.

Ces avis et commentaires ont été intégrés dans le rapport sous chacun des thèmes et comportent à leur fin des appréciations du commissaire enquêteur.

Pour ce qui a trait aux Personnes Publiques Associées (PPA) et à l'Autorité environnementale, neuf avis sur le projet de PLU ont été reçus. Des observations et recommandations diverses ont été émises, mais aucun avis défavorable. On dénombre trois avis favorables avec réserves :

- DDT des Yvelines,
- CDPENAF des Yvelines,
- Chambre d'agriculture de la région Ile-de-France.

Il est rappelé que les réserves doivent être levées avant l'approbation du PLU afin que l'avis demeure favorable.

2. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

2.1. CONCLUSION MOTIVÉES

Pour l'organisation et la tenue de l'enquête publique, je considère :

- Que l'information du public s'est faite dans le respect de la procédure d'enquête publique,
 - ♦ Arrêté définissant les modalités d'organisation ;
 - ♦ Publicité légale avant et durant l'enquête ;
 - ♦ Affichage réglementaire sur les panneaux d'affichage avant l'enquête et durant toute la durée de celle-ci ;
 - ♦ Publication par des vecteurs électroniques ;
 - ♦ Autres vecteurs d'information employé en sus ;
- Que le dossier d'enquête du projet était clair et qu'il comportait bien les éléments et informations requis,
- Que l'enquête s'est déroulée en conformité avec l'arrêté en fixant les modalités, avec respect des dates d'ouverture de l'enquête, des jours et heures annoncés pour les permanences,
- Qu'elle s'est tenue dans de bonnes conditions de réception du public,
- Que le public a pu s'exprimer autant qu'il le souhaitait au moyen d'un registre papier disponible en mairie et d'une plateforme internet de collecte des observations et de courriels.

Concernant les avis des Personnes Publiques Associées (PPA), je relève que leurs avis sont globalement favorables, mais néanmoins assortis de réserves et nombreuses recommandations témoignant d'une analyse fouillée de la part des entités sollicitées.

Au sujet du projet de révision du PLU présenté :

Je constate que la commune a établi un diagnostic territorial complet et documenté avec des données assez récentes au vu de leur disponibilité.

Aujourd'hui, la commune de Mareil-le-Guyon n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). La compatibilité avec les documents supra-communaux a été vérifiée, et le projet de PLU apparaît cohérent avec les plans et programmes de rang supérieur. À ce propos, il me semble que le projet a particulièrement été élaboré en bonne coordination avec le Parc Naturel Régional (PNR) de la Haute vallée de Chevreuse qui couvre la commune depuis 2011, permettant ainsi d'adopter les pratiques édictées par la Charte de Parc et garantissant ainsi une cohérence d'ensemble du territoire.

Pour ce qui a trait à la population, la trajectoire démographique retenue par le PLU respecte le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) et la projection de logement dégagée au travers du projet de PLU me semble pertinente pour le territoire mareillois.

Les différentes OAP en extension ou en renouvellement urbain découlent d'une étude fine du territoire et de ses potentialités. Leur programmation me paraît adaptée au regard des objectifs qu'elles portent. L'OAP thématique sur la trame verte et bleue et les mobilités actives permet de compléter les mesures

de protection strictes de la trame verte et bleue du règlement ; son volet sur les circulations douces me semble pertinent au regard des enjeux de déplacements alternatifs sur le territoire communal.

Je considère que le dossier explicite clairement et de manière détaillée la justification des choix effectués, permettant ainsi en particulier au public de comprendre les raisons des restrictions figurant dans le règlement d'urbanisme. La présence d'un résumé non technique est également un plus pour que la population puisse s'approprier un tel document.

Je constate d'ailleurs que beaucoup d'observations concernent des situations individuelles exposées par des propriétaires, et que peu de contributions, a contrario, remettent en cause les grandes orientations du projet de PLU. Pour rappel, le projet communal traduit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune s'articule autour des grandes orientations suivantes :

PILIER 1 : L'IDENTITÉ DU VILLAGE

Maintenir le dynamisme de la commune, Préserver son identité rurale

PILIER 2 : LA VITALITÉ DE LA COMMUNE

Viser un développement urbain compact, Prôner un développement raisonné de la commune

PILIER 3 : LA RÉSILIENCE DU MODÈLE

Atténuer les impacts du modèle de développement sur l'environnement, S'adapter à l'environnement et aux changements climatiques

Les enjeux environnementaux ont été correctement étudiés. L'analyse des effets notables probables du PLU sur l'environnement a été réalisée et je relève que les incidences attendues sont positives, de manière directe ou indirecte.

J'estime donc que le projet de révision du PLU est cohérent avec les objectifs que s'était fixée la commune pour ce projet et qu'il s'inscrit dans l'intérêt général du village.

2.2. AVIS

Je considère que le déroulement de l'enquête a été satisfaisant puisqu'il a permis au public de prendre connaissance du projet et de formuler des observations.

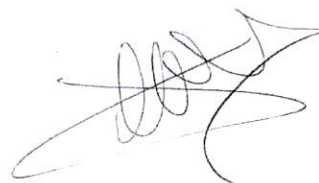
À la suite des observations exprimées par le public, le maître d'ouvrage a apporté une réponse adaptée.

En conclusion de cette enquête, en l'état du dossier soumis au public, de l'examen des observations présentées, des réponses apportées, au vu des documents transmis, et après avoir considéré que les avantages que présente le projet l'emporte sur les inconvénients qu'il génère,

Et pour les raisons détaillées dans mes conclusions et le rapport ci-joint,

Je donne un **avis favorable** au projet de révision du PLU de la commune de Mareil-le-Guyon.

Fait le 10 janvier 2025,



La commissaire-enquêtrice
Madame Géraldine LEROUX

ANNEXES

Annexe n° 1 : Procès-verbal de synthèse

Annexe n° 2 : Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Département des Yvelines

Commune de Mareil-le-Guyon



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ENQUÊTE PUBLIQUE

Procès-verbal de synthèse

Enquête du 16 novembre 2024 (9h00) au 16 décembre 2024 (19h00)

Commissaire enquêteur : Mme Géraldine LEROUX

SOMMAIRE

SOMMAIRE 2

1. PRÉSENTATION SUCCINCTE 3

2. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE 3

3. PARTICIPATION DU PUBLIC 4

4. OBSERVATIONS DU PUBLIC..... 7

 4.1. Contributions relatives au zonage et/ou règlement 7

 4.2. Contributions relatives aux OAP 8

 4.3. Contributions relatives aux liaisons douces 9

 4.4. Autres contributions 10

5. QUESTIONS COMPLÉMENTAIRES DE LA COMMISSAIRE-ENQUÊTRICE..... 11

 5.1. Annexes du règlement 11

 5.2. Règlement applicable dans les zones 1AU 11

ANNEXE 12

1. PRÉSENTATION SUCCINCTE

La présente enquête publique porte sur la révision générale du PLU de la commune de Mareil le Guyon, prescrite par délibération du conseil municipal du 23 mars 2023. Le PLU en vigueur sur la commune a été approuvé le 16 février 2012.

Le conseil municipal a arrêté le projet de PLU dans sa séance du 4 juillet 2024.

Par décision n°E24000059/78 du tribunal administratif de Versailles en date du 19 septembre 2024, j'ai été désignée en qualité de commissaire-enquêtrice titulaire et Monsieur Christian WILLECOCQ en qualité de commissaire-enquêteur suppléant.

Le présent procès-verbal, dressé à l'issue de l'enquête, est une synthèse des observations du public. Il est communiqué à Monsieur le Maire afin qu'il apporte des réponses aux différentes questions soulevées pendant l'enquête, préalablement à la rédaction du rapport définitif contenant l'avis du commissaire-enquêteur.

2. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n°2024-25 du 21 octobre 2024, le Maire de la commune de Mareil le Guyon a prescrit l'ouverture de l'enquête publique du projet de révision du PLU communal et en a organisé les modalités.

L'enquête publique s'est déroulée pendant une durée de 31 jours consécutifs, du samedi 16 novembre 2024 à 9h00 au lundi 16 décembre 2024 à 19h00. Le siège de l'enquête a été établi à la mairie de Mareil le Guyon.

Pendant la durée de l'enquête publique, chacun a pu prendre connaissance du dossier :

- sur place, à la mairie de Mareil-le-Guyon, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, les lundis de 16h à 17h30, mardis et jeudis de 9h à 11 h
- sur le site internet dédié <https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-mareil-leguyon>, plateforme « registre numérique » de PubliLégal accessible depuis le site internet de la commune grâce à un lien hypertexte.

Les observations du public ont pu être consignées sur un registre d'enquête papier déposé en mairie. Elles ont également pu être déposées directement sur le site dédié <https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-mareil-le-guyon> ou adressées par courriel à l'adresse revision-plu-mareil-le-guyon@mail.registre-numerique.fr. Enfin, il était possible de contribuer par courrier adressé à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice, Mairie de Mareil le Guyon, 6 rue de l'Hirondelle, 78490 Mareil le Guyon.

Trois permanences ont été tenues en mairie de Mareil-le-Guyon, en salle du conseil municipal :

- Le samedi 16 novembre 2024 de 9h00 à 12h00,
- Le jeudi 28 novembre 2024 de 9h00 à 12h00,
- Le lundi 16 décembre 2024 de 16h00 à 19h00.

La mise à la disposition du public du dossier d'enquête, l'accès au registre papier, au registre numérique ou à l'adresse mail dédiée à l'enquête, les conditions d'accès à la salle réservée à cet effet, ainsi que les conditions d'organisation des permanences ont été tout à fait satisfaisantes.

Le dossier mis à la disposition du public comprenait les pièces du projet de PLU suivantes :

- 1- Délibération 20230323-05 – PRESCRIPTION DE LA REVISION DU PLU
- 2- Procès-Verbal du 16/11/2023 – PRESENTATION DU PADD
- 3- Délibération 20240704/21 – BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DU PROJET DE REVISION DU PLU DE MAREIL-LE-GUYON
- 4- RAPPORT DE PRESENTATION – PIECE 1a
- 5- RESUME NON TECHNIQUE – PIECE 1b
- 6- PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES – PIECE 2
- 7- LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – PIECE 3
- 8- PLU – REGLEMENT ECRIT – PIECE 4.1
- 9- PLU – PLAN DE ZONAGE COMMUNE 1/5 000 – PIECE 4.2
- 10- PLU – PLAN DE ZONAGE COMMUNE 1/2 000 – PIECE 4.3
- 11- PLU – PLAN DE ZONAGE CHEVAL MORT 1/5 000
- 12- PLU – PLAN DE ZONAGE BOURG 1/5 000
- 13- PLU – SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE – PIECE 5
- 14- PLU – ANNEXES – PIECES 6.1
 - ↳ Arrêté Préfectoral n° 00304/DUEL relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit ;
 - ↳ Lutte contre le saturnisme infantile ;
 - ↳ Droit de préemption urbain – secteur centre-bourg ;
 - ↳ Zones connues d'érosion des sols – construction sur terrain argileux ;
 - ↳ Charte PNRHVC
 - ↳ ANNEXES SANITAIRES – PIECE 6.2
 - Assainissement ; SIARNC
 - Carte des réseaux EP et EU
 - Réseau eau potable ; SIRYAE

En outre, il comprenait les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) reçus, ainsi que l'avis de la MRAe.

3. PARTICIPATION DU PUBLIC

Le public s'est déplacé de manière modérée lors des permanences pour une commune d'environ 400 habitants :

- Permanence 1 du 16/11/2024 : 2 personnes
- Permanence 2 du 28/11/2024 : 5 personnes
- Permanence 3 du 16/12/2024 : 7 personnes

Les 15 contributions déposées par le public ont été réparties comme suit :

- 7 contributions sur registre dématérialisé @1 et de @3 à @8,
- 4 contributions par courrier L1 à L4,
- 4 contributions sur registre papier de RP1 à RP4.

La contribution @2 a été sortie du décompte dans la mesure où s'est agi de la publication de l'avis du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, arrivé tardivement en Mairie en cours d'enquête. L'avis de la Région Ile-de-France est également arrivé en cours d'enquête (non numéroté).

Le registre numérique de PubliLégal nous renseigne quant à la fréquentation de la plateforme. Ainsi, 76 visiteurs ont parcouru la plateforme dédiée à la révision générale du PLU de Mareil le Guyon. Pour rappel, un visiteur est un internaute et une visite est une page qu'il regarde. Un visiteur peut donc venir plusieurs fois sur le site du registre et regarder des pages différentes.

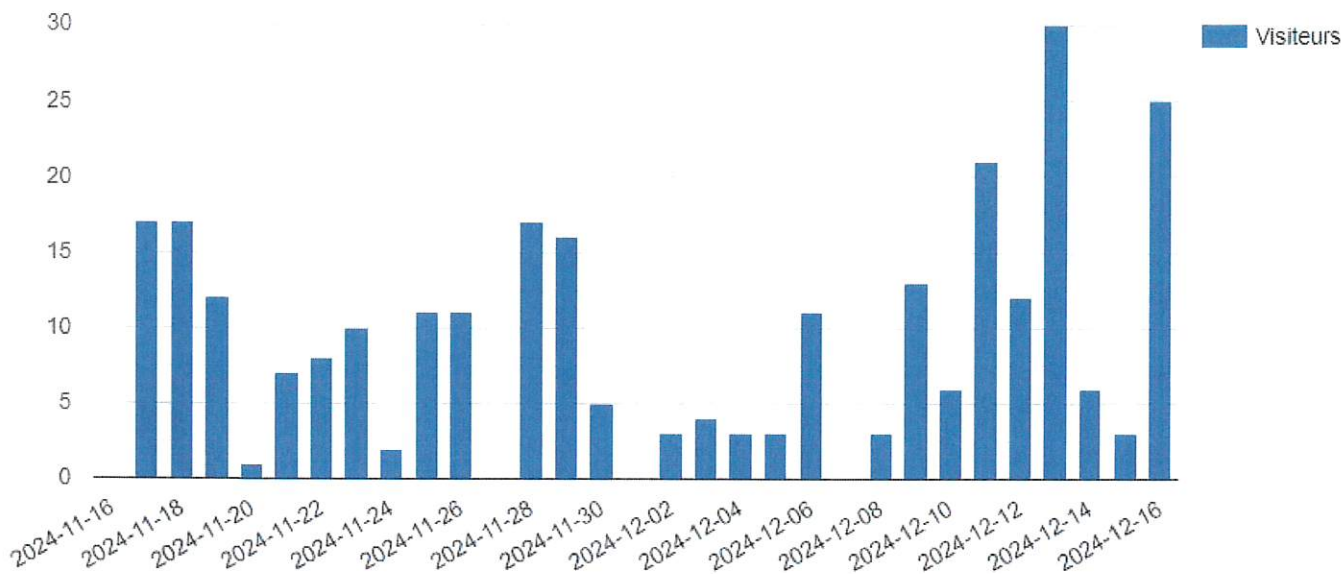


Figure 1 : Fréquentation du registre numérique au cours de l'enquête publique

Pendant la durée d'ouverture du registre, il y a eu 639 téléchargements de documents et 588 visualisations. Les plans de zonage ont été les documents les plus téléchargés et visualisés.

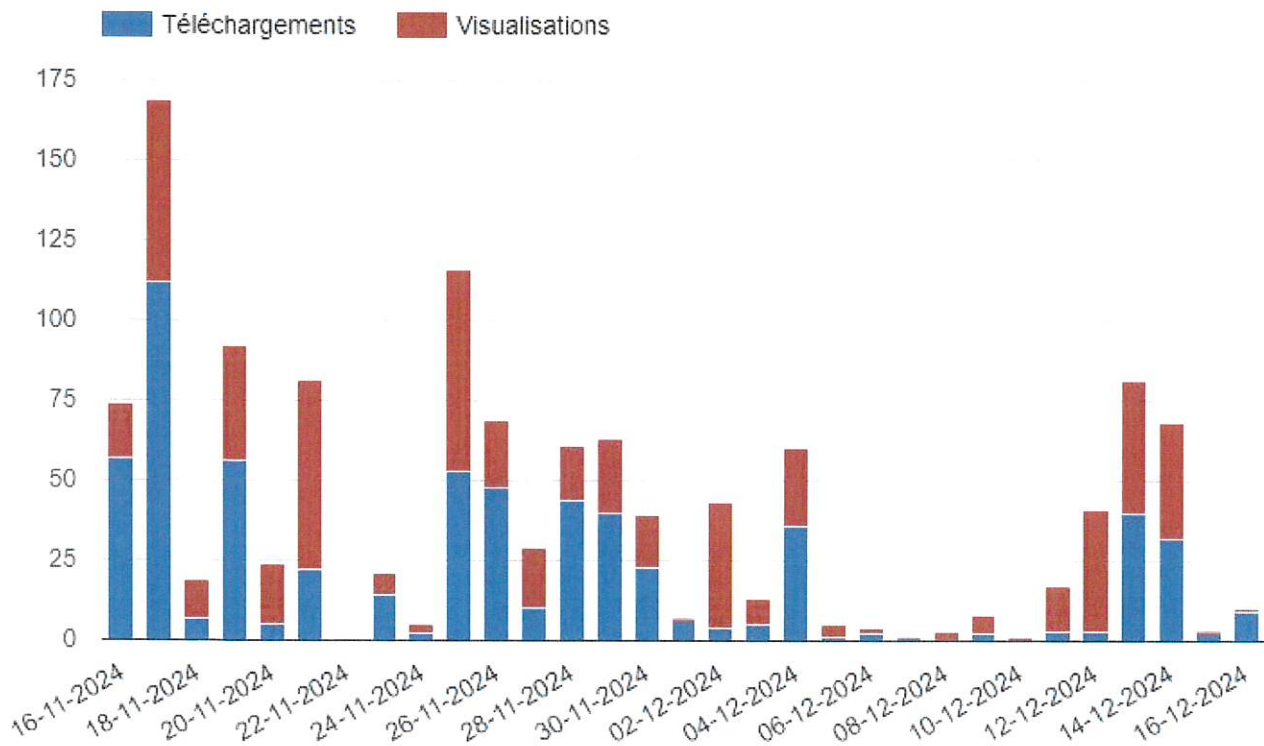


Figure 2 : Statistiques de visualisation et de téléchargement des documents au cours de l'enquête publique

Assez classiquement, les contributions du public sont plutôt intervenues en fin d'enquête. Il n'y a pas eu d'e-mail, ni de contribution orale. Les 2 contributions *courrier* avec une étoile ne sont pas décomptées car ce sont deux avis de personnes publiques associées (PPA) enregistrés au registre numérique car arrivés en cours d'enquête.

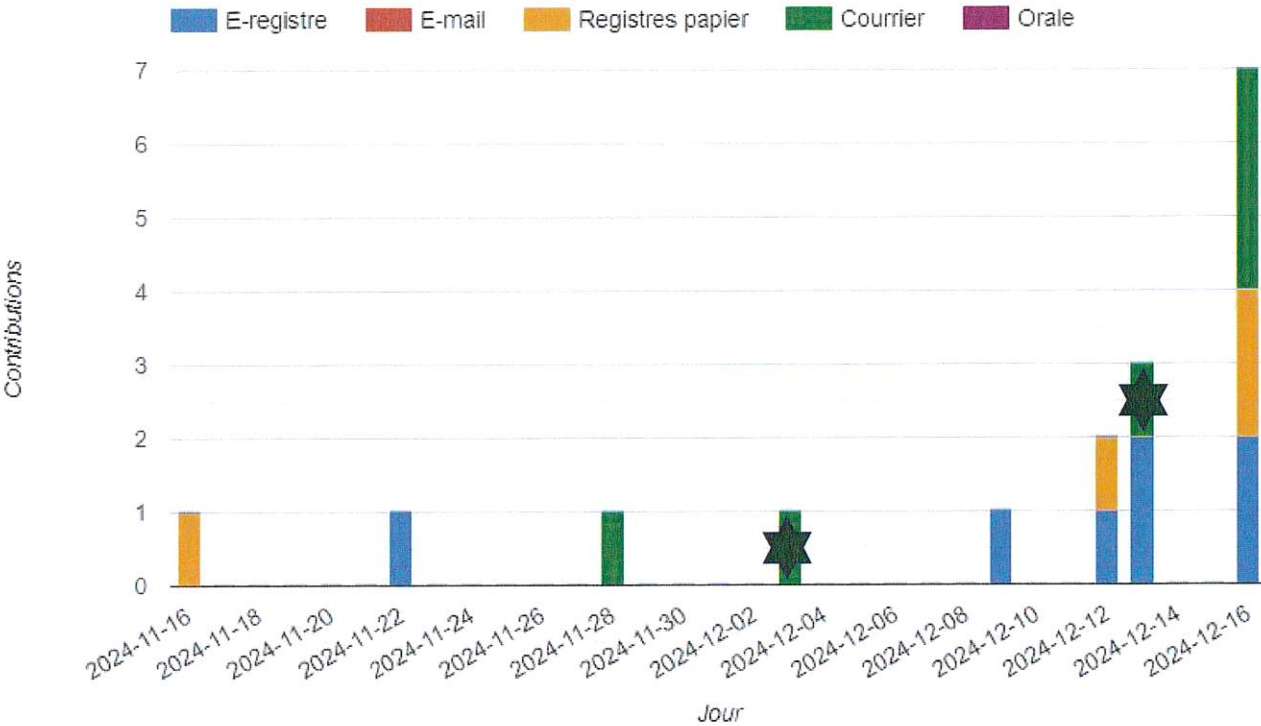


Figure 3 : Répartition des dépôts de contributions par jour durant l'enquête

4. OBSERVATIONS DU PUBLIC

Deux contributions constituent des doublons. Pour l'analyse des 13 contributions dédoublonnées, celles-ci ont été réparties en plusieurs thèmes :

- Zonage / règlement
- OAP (pour Orientations d'Aménagement et de Programmation)
- Liaisons douces
- Autres

L'ensemble des contributions, @1 et de @3 à @8, L1 à L4, RP1 à RP4, figure dans le tableau ci-annexé.

4.1. CONTRIBUTIONS RELATIVES AU ZONAGE ET/OU RÈGLEMENT

M. Eric BONNETON (@1 et L1) conteste de la requalification en zone jardin Uj (secteur de jardins en zone urbaine), en bordure de la route de Chevreuse, d'une partie de sa parcelle ZC n°207. Il rappelle que sa parcelle n'est en contact avec aucune lisière agricole ou naturelle. Il considère que cette zone Uj va à l'encontre du renouvellement urbain et limite la densification prônée par le PADD et les OAP. Il ajoute qu'une telle zone Uj aurait plutôt sa place sur l'OAP ZONE 1AU / CHEVAL MORT qui se trouve, elle, en lisière de zone naturelle et qui fait face à une zone agricole à environ 200 m de son terrain.

Il demande des explications quant à la définition d'une zone de 1400 m² en milieu de sa parcelle ZC n°207. Cette zone de couleur violette a été identifiée dans l'étude de densification au sein de la Partie 5. Présentation du projet et justifications (pièce 2.3 en ligne). Il est précisé, en page 47/51 du rapport de présentation Partie 4. Diagnostic foncier et consommation d'espace, un potentiel d'un logement sur une parcelle de 1400 m². Il rappelle que sa parcelle présente au global une superficie de 6477 m². Il porte de son côté un projet de lotissement en 4 lots dont 3 lots à bâtir avec une entrée commune depuis la route de Chevreuse.

Réponse de la commune :

M. Daniel LEBAR (@4 et RP2) indique que l'annexe « Palette des couleurs » dont il est fait état dans le règlement ne semble pas figurer parmi les pièces du dossier consultables par le public.

Il écrit également : « Aux articles 1 (pages 55 et 62) du Règlement des zones A et N, il est indiqué les trois possibilités d'autorisation de construction de logements. La troisième possibilité est : « si intégré aux constructions à destination agricole existantes ou situé à moins de 50 m des constructions à destination agricole existantes ». Cette troisième possibilité est à mon avis à exclure. En effet cette rédaction est la porte ouverte à la construction (sans lien avec l'activité agricole) de logements intégrés ou proches des constructions existantes, et donc est de nature à diminuer les espaces agricoles et à favoriser le " mitage " des campagnes. »

Réponse de la commune :

L'indivision MICHEL (@5 et L2, RP4) dénonce le reclassement d'une partie des parcelles agricoles de l'Indivision MICHEL et souhaite le passage en terres constructibles de parcelles au bout du Chemin de la Croix Messire Jean.

Réponse de la commune :

M. et Mme CHAZELAS (L4) souhaitent que leur parcelle ZD n°36 ne soit pas classée pour partie en Uj et reste en Ub en totalité. Ils considèrent que la parcelle ZD n°36 n'ayant pas de contact direct avec la zone agricole, elle ne répond pas à la justification des zones Uj « l'intégration de la zone Uj par le nouveau PLU participe à garantir une certaine qualité des entrées de bourg en pérennisant les ambiances de jardin et en créant des espaces tampons entre l'espace agricole et le tissu habité ».

Réponse de la commune :

Mme Chantal et M. Rémy GOUSSON (RP3) ne veulent pas l'application d'une bande de retrait sur la parcelle B 256 route de la Garenne. Ils ne justifient toutefois pas leur demande.

M. Hakim BOUBCHIR (RP1) exprime sa satisfaction et son approbation du projet de PLU, notamment au regard du secteur du Cheval-Mort sur lequel il réside.

4.2. CONTRIBUTIONS RELATIVES AUX OAP

M. Maxime URVOY (@6) :

« Le conseil municipal souhaite densifier le lieu-dit Cheval Mort, y habitant depuis 10ans. Veuillez trouver ci-dessous mes remarques.

En effet et comme cela a été suggéré par l'avis du Préfet des Yvelines, les aménagements évoqués auront des conséquences non négligeables :

Impact sur les déplacements :

Les 26 nouveaux logements auront ils besoins d'aller dans le bourg de Mareil le Guyon ? les problèmes de connections sont plutôt vers la gare et les écoles, et lieux de travail.

Par exemple : l'école de Bazoches refuse les nouveaux habitants de Mareil le Guyon pour l'inscription à l'école primaire. Les enfants doivent donc aller au Tremblay sur Mauldre, avec des problématiques de transport associé.

Voies :

Les aménagements publics ne sont pas en adéquation avec la zone urbaine. En effet, la rétrocession des voies privées à la municipalité est refusée. Ce qui rend le quartier sans éclairage public, sans gestion des espaces verts, des réseaux eau potable notamment.

La route de Chevreuse a bénéficié d'aménagement de trottoirs et plateaux ralentisseurs, mais la circulation y est toujours dangereuse avec une vitesse non respectée. cette route située maintenant en agglomération n'est pas éclairée.

Augmentation de la population

La mairie souhaite augmenter la population de Mareil le Guyon, dans quel but ? Une fusion avec les communes alentours permettrait également cette extension sans prendre de foncier.

Si le projet va à son terme, le quartier Cheval Mort, en limite de territoire, va représenter 40% de la population de la commune.

Des bandes naturelles/à préserver disparaissent du PLU actuel. Pourquoi ?

La densification du quartier Cheval Mort, avec des logements de tout type, ne semble pas en adéquation avec la situation géographique et les modes de vie des habitants. Le PLU doit être harmonisé sur le quartier Cheval Mort avec celui de Bazoches sur guyonne, dont uniquement la route départementale sépare. »

Réponse de la commune :

Mme CAMPORA, déléguée des parents d'élèves de l'école maternelle, et M. DURET, représentant de l'association des parents d'élèves :

« Par la présente, je me permets de vous faire part des inquiétudes concernant la sécurité aux abords de l'école maternelle de la ville. En effet, un certain nombre de parents d'élèves nous ont confié leur inquiétude lors de la dépose et de la sortie d'école face aux stationnements anarchiques le long de la rue de l'hirondelle. Les parents d'élèves nous ont fait savoir qu'ils souhaiteraient que cette rue puisse

être aménagée avec des équipements routiers tels que des ralentisseurs, panneaux lumineux, ... Nous avons pu prendre connaissance d'un projet d'aménagement d'un parking aux abords de l'école. Nous pensons que cela permettrait aux parents de pouvoir stationner de façon sécuritaire, de désengorger la rue de l'hirondelle et d'éviter les potentiels accidents. Nous aimerions également porter à votre connaissance la problématique de la rue de la mairie qui est actuellement à double sens de circulation rendant le croisement de deux véhicules impossible. »

Réponse de la commune :

Mme Chantal et M. Rémy GOUSSON (RP3) regrettent qu'il n'y ait pas de parking public sur les zones 1AU pour les services (docteur, facteur...) ni de partie dédiée à l'activité artisanale (constat d'un village doctoir).

M. Daniel LEBAR (@4) trouve « regrettable que le projet de PLU abandonne la zone 1AU de la rue du Bout de l'Eau qui figure actuellement dans le PLU de 2012. Les arguments formulés pour disqualifier cette zone [...] ne sont pas convaincants ».

Mme Geneviève MICHEL (RP4) ne considère pas judicieux de voir la zone 1AU route de Chevreuse devenir constructible, sans détailler ses motivations.

4.3. CONTRIBUTIONS RELATIVES AUX LIAISONS DOUCES

Un mareillois souhaitant rester anonyme (@3) :

« Je souhaite partager une possibilité de mobilité douce pour la commune de Mareil et de Bazoches, soit 1000 habitants ou 80 % des trajets "travail" sont réalisés en voiture,

La distance à parcourir est de 6 kms pour rejoindre la gare de Villiers saint Frédérique en partant du lieu dit Cheval Mort via le chemin du Gasoin ou de Bazoches via la route de la garenne et la sente du pas de l'ane,

Temps de parcours en voiture 8 minutes en circulation fluide,

Temps de parcours en vélo électrique 20 minutes, (moins de 15 mn en partant du coeur de village de Mareil),

Sur les 6 Kms à réaliser il existe déjà la piste cyclable de la route du Pontel de 3 kms en double sens, il est prévu la transformation du chemin du gasoin en mobilité douce VELO ET PIETON ? environ 600 m, il reste 2,4 kms à aménager dont 2,2 kms déjà goudronnés, seul 200 m de chemin de terre en bout du chemin de la croix de Messire Jean,

Il manque un local vélo sécurisé en gare de Villiers St Frédérique et l'éclairage de la totalité du parcours Il est possible d'associer également la commune du Tremblay / Maudre

Très heureux de pouvoir contribuer via ce petit message au développement des mobilités douces et de l'intercommunalités, je vous remercie vivement de m'en avoir donné la possibilité. »

Réponse de la commune :

Mme Sylvie GUILLEMIN-LANNE (@7) :

« Besoin identifié de transformation du chemin du Gasoin en voie de circulation douce. Ma fille habitant le centre Bourg, et nous-mêmes habitant Cheval-Mort, nous sommes contraints de prendre notre voiture pour rendre visite à notre petite fille ou pour ramener notre petite fille chez elle. Le chemin du Gasoin en l'état est, en effet, impraticable l'hiver en poussette (en été c'est déjà sportif !). Les RD13 et D191 qui mènent au village sont beaucoup trop dangereuses (trop de circulation, pas de trottoirs aménagés) pour pouvoir y circuler à pied, en poussette. »

M. Colas LLYAM et Mme Maelle GUILLEMIN (@8) se positionnent également pour la transformation du chemin du Gasoin en voie de circulation douce aménagée pour être praticable en toutes saisons.

4.4. AUTRES CONTRIBUTIONS

Deux contributions mettent en avant les liens entre communes voisines : la contribution @3 au travers de cheminements doux et la contribution @6 en matière d'harmonisation des PLU sur des territoires contigus.

M. Daniel LEBAR (@4) énumère des remarques et coquilles de fond et de forme.

5. QUESTIONS COMPLÉMENTAIRES DE LA COMMISSAIRE-ENQUÊTRICE

5.1. ANNEXES DU RÈGLEMENT

En plus de la palette des couleurs, je constate que la « liste des espèces invasives telles que définies par le PNR » n'est pas jointe en annexe du règlement comme annoncé dans ledit règlement. Ces deux annexes vont-elles être ajoutées ?

Réponse de la commune :

5.2. RÈGLEMENT APPLICABLE DANS LES ZONES 1AU

Le règlement écrit renvoie aux OAP pour ce qui a trait aux règles de volumétrie et d'implantation dans les zones 1AU. Dans l'OAP *Bourg de Mareil*, « La volumétrie, les formes ainsi que la disposition des futures constructions à destination d'habitat devront être aménagées dans une cohérence d'ensemble en tenant compte des vues lointaines. Il s'agira de préserver les vues lointaines depuis la RD 191 ». Dans l'OAP *Cheval Mort*, « il pourra être proposé un épannelage des hauteurs sans jamais dépasser le R+1+C/A ».

Les gabarits maximums des constructions ne devraient-ils pas être précisés de manière plus claire et repris au sein du règlement ? En effet, les OAP s'imposent dans un régime de compatibilité avec les projets et non de conformité. En outre, les effets sur le paysage mareillois risquent d'être particulièrement notables, notamment depuis les entrées de ville, et il apparaît utile d'encadrer un peu plus des hauteurs des constructions et l'épannelage au sein des opérations.

Réponse de la commune :

Tels sont les observations, avis et questions qui ressortent de l'enquête publique relative à la révision générale du PLU de la commune de Mareil-le-Guyon, et pour lesquels des réponses sont attendues préalablement à la rédaction et finalisation du rapport.

A la remise de ce procès-verbal de synthèse, Monsieur le Maire dispose d'un délai de 15 jours pour y répondre.

Fait en deux exemplaires, le 23 décembre 2024



La commissaire-enquêtrice
Madame Géraldine LEROUX

Remis en mains propres le 23/12/2024

SYNTHÈSE DES CONTRIBUTIONS					
Réf.	Thème Zonage/ règlement	OAP	Liaisons douces	Autres	
					7 contributions sur registre dématérialisé @1 et de @3 à @8 4 contributions par courrier L1 à L4 4 contributions sur registre papier de RP1 à RP4
@1	x				Le 22/11, M. Eric BONNETON conteste de la requalification en zone jardin Uj en bordure de route d'une partie de sa parcelle ZC 207. Il demande aussi des explications concernant la définition d'une zone de 1400 m² en milieu de sa parcelle ZC 207.
@3			x	x	Le 09/12, un mareillois souhaitant rester anonyme partage une possibilité de mobilité douce pour les communes de Mareil et de Bazoches : 6 km pour rejoindre la gare de Villiers Saint Frédéric en partant du lieu-dit Cheval Mort via le chemin du Gasouin, ou de Bazoches via la route de la Garenne et la sente du pas de l'âne. Il serait possible d'associer également la commune du Tremblay sur Mauldre.
@4	x	x		x	Le 12/12, M. Daniel LEBAR détaille des « 1. Problèmes constatés sur la forme des éléments du projet de PLU » puis « 2. Quelques remarques sur le fond ».
@5	x				Le 13/12, M. Loick MICHEL pour l'indivision MICHEL dénonce le reclassement d'une partie des parcelles agricoles de l'Indivision MICHEL et souhaite le passage en terres constructibles
@6	x	x		x	Le 13/12, M. Maxime URVOY détaille des éléments contre la densification de Cheval-Mort avec des arguments relatifs aux déplacements, aux écoles, aux voies, à l'inadéquation avec le lieu-dit tel qu'il est aujourd'hui. Il demande l'harmonisation du PLU sur Cheval-Mort avec celui de Bazoches sur Guyonne.
@7			x		Le 16/12, Mme Sylvie GUILLEMIN-LANNE considère que c'est une bonne chose de transformer le chemin du Gasouin en voie de circulation douce aménagée pour être praticable en toutes saisons.
@8			x		Le 16/12, M. Colas LLYAM et Mme Maelle GUILLEMIN se positionnent pour la transformation du chemin du Gasouin en voie de circulation douce aménagée pour être praticable en toutes saisons.
L1	doublon				Le 28/11, M. Eric BONNETON dépose, en permanence n°2, un courrier identique à sa contribution déposée sur le registre électronique (@1).
L2	doublon				Le 16/12, l'indivision MICHEL dénonce le reclassement d'une partie des parcelles agricoles de l'Indivision MICHEL et souhaite le passage en terres constructibles par lettre recommandée avec accusé de réception. Contribution identique à celle déposée sur le registre électronique (@5) le 13/12.

Réf.	Thème Zonage/ règlement	OAP	Liaisons douces	Autres	
					7 contributions sur registre dématérialisé @1 et de @3 à @8 4 contributions par courrier L1 à L4 4 contributions sur registre papier de RP1 à RP4
L3		x	x	x	Le 16/12, Mme CAMPORA , déléguée des parents d'élèves de l'école maternelle, et M. DURET , représentant de l'association des parents d'élèves, déplorent un manque de sécurité routière près de l'école maternelle. Ils pensent que le projet d'aménagement d'un parking aux abords de l'école est de nature à améliorer cet état de fait.
L4	x				Le 16/12, M. et Mme CHAZELAS souhaitent que leur parcelle ZD 36 ne soit pas classée pour partie en UJ et reste en UB en totalité.
RP1	x				Le 16/11, M. Hakim BOUBCHIR exprime sa satisfaction et son approbation du projet de PLU, notamment au regard du secteur du Cheval-Mort sur lequel il réside.
RP2	doublon				Le 12/12, M. Daniel LEBAR exprime que la palette des couleurs mentionnée au règlement ne figure pas au dossier. Il précise qu'il transmettra une contribution sur le registre dématérialisé. Contribution en doublon avec celle déposée sur le registre électronique (@4) le 12/12.
RP3	x	x			Le 16/12, Mme Chantal et M. Rémy GOUSSON ne veulent pas l'application d'une bande de retrait sur la parcelle B 256 route de la Garenne. Ils regrettent qu'il n'y ait pas de parking public sur les zones 1AU ni de partie dédiée à l'activité artisanale.
RP4	x	x			Le 16/12, Mme Geneviève MICHEL complète le courrier de ses enfants en précisant que les terrains constructibles pourraient aider à la rénovation de la ferme. Par ailleurs, elle ne considère pas judicieux de voir la zone 1AU route de Chevreuse devenir constructible.

Département des Yvelines

Commune de Mareil-le-Guyon



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ENQUÊTE PUBLIQUE

Mémoire en réponse

Enquête du 16 novembre 2024 (9h00) au 16 décembre 2024 (19h00)

Commissaire enquêteur : Mme Géraldine LEROUX

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
1. PRÉSENTATION SUCCINCTE	3
2. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	3
3. PARTICIPATION DU PUBLIC	4
4. OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	7
4.1. Contributions relatives au zonage et/ou règlement	7
4.2. Contributions relatives aux OAP	9
4.3. Contributions relatives aux liaisons douces	10
4.4. Autres contributions	11
5. QUESTIONS COMPLÉMENTAIRES DE LA COMMISSAIRE-ENQUÊTRICE.....	12
5.1. Annexes du règlement	12
5.2. Règlement applicable dans les zones 1AU	12
ANNEXE	13

1. PRÉSENTATION SUCCINCTE

La présente enquête publique porte sur la révision générale du PLU de la commune de Mareil le Guyon, prescrite par délibération du conseil municipal du 23 mars 2023. Le PLU en vigueur sur la commune a été approuvé le 16 février 2012.

Le conseil municipal a arrêté le projet de PLU dans sa séance du 4 juillet 2024.

Par décision n°E24000059/78 du tribunal administratif de Versailles en date du 19 septembre 2024, j'ai été désignée en qualité de commissaire-enquêtrice titulaire et Monsieur Christian WILLECOCQ en qualité de commissaire-enquêteur suppléant.

Le présent procès-verbal, dressé à l'issue de l'enquête, est une synthèse des observations du public. Il est communiqué à Monsieur le Maire afin qu'il apporte des réponses aux différentes questions soulevées pendant l'enquête, préalablement à la rédaction du rapport définitif contenant l'avis du commissaire-enquêteur.

2. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n°2024-25 du 21 octobre 2024, le Maire de la commune de Mareil le Guyon a prescrit l'ouverture de l'enquête publique du projet de révision du PLU communal et en a organisé les modalités.

L'enquête publique s'est déroulée pendant une durée de 31 jours consécutifs, du samedi 16 novembre 2024 à 9h00 au lundi 16 décembre 2024 à 19h00. Le siège de l'enquête a été établi à la mairie de Mareil le Guyon.

Pendant la durée de l'enquête publique, chacun a pu prendre connaissance du dossier :

- sur place, à la mairie de Mareil-le-Guyon, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, les lundis de 16h à 17h30, mardis et jeudis de 9h à 11 h
- sur le site internet dédié <https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-mareil-leguyon>, plateforme « registre numérique » de PubliLégal accessible depuis le site internet de la commune grâce à un lien hypertexte.

Les observations du public ont pu être consignées sur un registre d'enquête papier déposé en mairie. Elles ont également pu être déposées directement sur le site dédié <https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-mareil-le-guyon> ou adressées par courriel à l'adresse revision-plu-mareil-le-guyon@mail.registre-numerique.fr. Enfin, il était possible de contribuer par courrier adressé à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice, Mairie de Mareil le Guyon, 6 rue de l'Hirondelle, 78490 Mareil le Guyon.

Trois permanences ont été tenues en mairie de Mareil-le-Guyon, en salle du conseil municipal :

- Le samedi 16 novembre 2024 de 9h00 à 12h00,
- Le jeudi 28 novembre 2024 de 9h00 à 12h00,
- Le lundi 16 décembre 2024 de 16h00 à 19h00.

La mise à la disposition du public du dossier d'enquête, l'accès au registre papier, au registre numérique ou à l'adresse mail dédiée à l'enquête, les conditions d'accès à la salle réservée à cet effet, ainsi que les conditions d'organisation des permanences ont été tout à fait satisfaisantes.

Le dossier mis à la disposition du public comprenait les pièces du projet de PLU suivantes :

- 1- Délibération 20230323-05 – PRESCRIPTION DE LA REVISION DU PLU
- 2- Procès-Verbal du 16/11/2023 – PRESENTATION DU PADD
- 3- Délibération 20240704/21 – BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DU PROJET DE REVISION DU PLU DE MAREIL-LE-GUYON
- 4- RAPPORT DE PRESENTATION – PIECE 1a
- 5- RESUME NON TECHNIQUE – PIECE 1b
- 6- PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES – PIECE 2
- 7- LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – PIECE 3
- 8- PLU – REGLEMENT ECRIT – PIECE 4.1
- 9- PLU – PLAN DE ZONAGE COMMUNE 1/5 000 – PIECE 4.2
- 10- PLU – PLAN DE ZONAGE COMMUNE 1/2 000 – PIECE 4.3
- 11- PLU – PLAN DE ZONAGE CHEVAL MORT 1/5 000
- 12- PLU – PLAN DE ZONAGE BOURG 1/5 000
- 13- PLU – SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE – PIECE 5
- 14- PLU – ANNEXES – PIECES 6.1
 - ↳ Arrêté Préfectoral n° 00304/DUEL relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit ;
 - ↳ Lutte contre le saturnisme infantile ;
 - ↳ Droit de préemption urbain – secteur centre-bourg ;
 - ↳ Zones connues d'érosion des sols – construction sur terrain argileux ;
 - ↳ Charte PNRHVC
 - ↳ ANNEXES SANITAIRES – PIECE 6.2
 - Assainissement ; SIARNC
 - Carte des réseaux EP et EU
 - Réseau eau potable ; SIRYAE

En outre, il comprenait les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) reçus, ainsi que l'avis de la MRAe.

3. PARTICIPATION DU PUBLIC

Le public s'est déplacé de manière modérée lors des permanences pour une commune d'environ 400 habitants :

- Permanence 1 du 16/11/2024 : 2 personnes
- Permanence 2 du 28/11/2024 : 5 personnes
- Permanence 3 du 16/12/2024 : 7 personnes

Les 15 contributions déposées par le public ont été réparties comme suit :

- 7 contributions sur registre dématérialisé @1 et de @3 à @8,
- 4 contributions par courrier L1 à L4,
- 4 contributions sur registre papier de RP1 à RP4.

La contribution @2 a été sortie du décompte dans la mesure où s'est agi de la publication de l'avis du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, arrivé tardivement en Mairie en cours d'enquête. L'avis de la Région Ile-de-France est également arrivé en cours d'enquête (non numéroté).

Le registre numérique de PubliLégal nous renseigne quant à la fréquentation de la plateforme. Ainsi, 76 visiteurs ont parcouru la plateforme dédiée à la révision générale du PLU de Mareil le Guyon. Pour rappel, un visiteur est un internaute et une visite est une page qu'il regarde. Un visiteur peut donc venir plusieurs fois sur le site du registre et regarder des pages différentes.

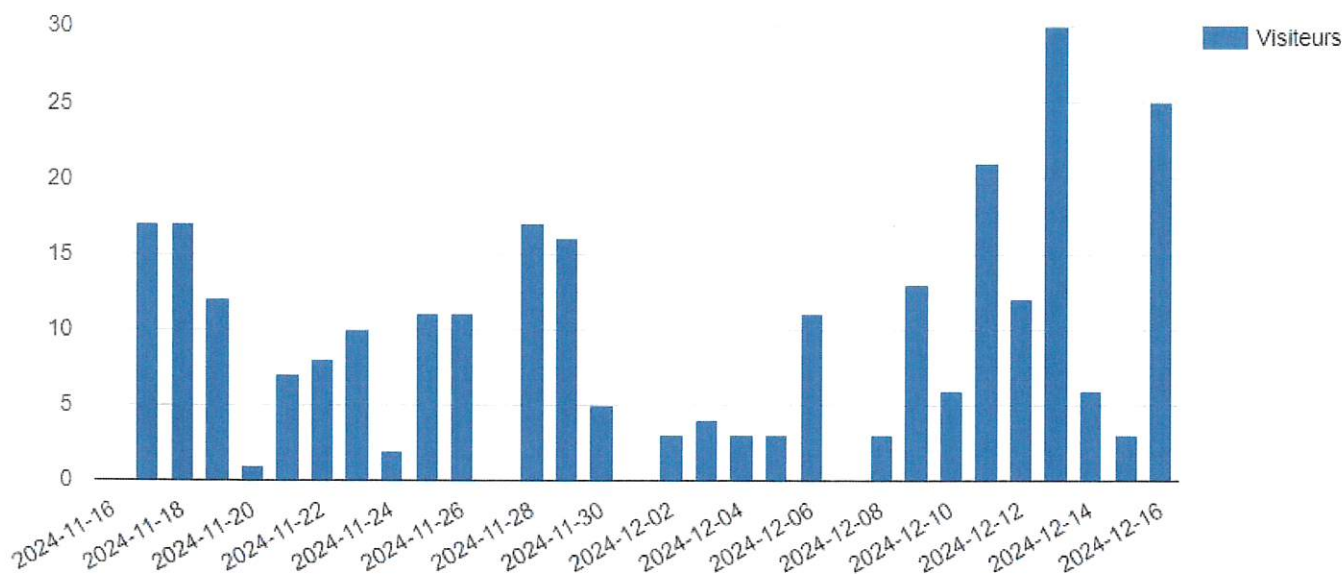


Figure 1 : Fréquentation du registre numérique au cours de l'enquête publique

Pendant la durée d'ouverture du registre, il y a eu 639 téléchargements de documents et 588 visualisations. Les plans de zonage ont été les documents les plus téléchargés et visualisés.

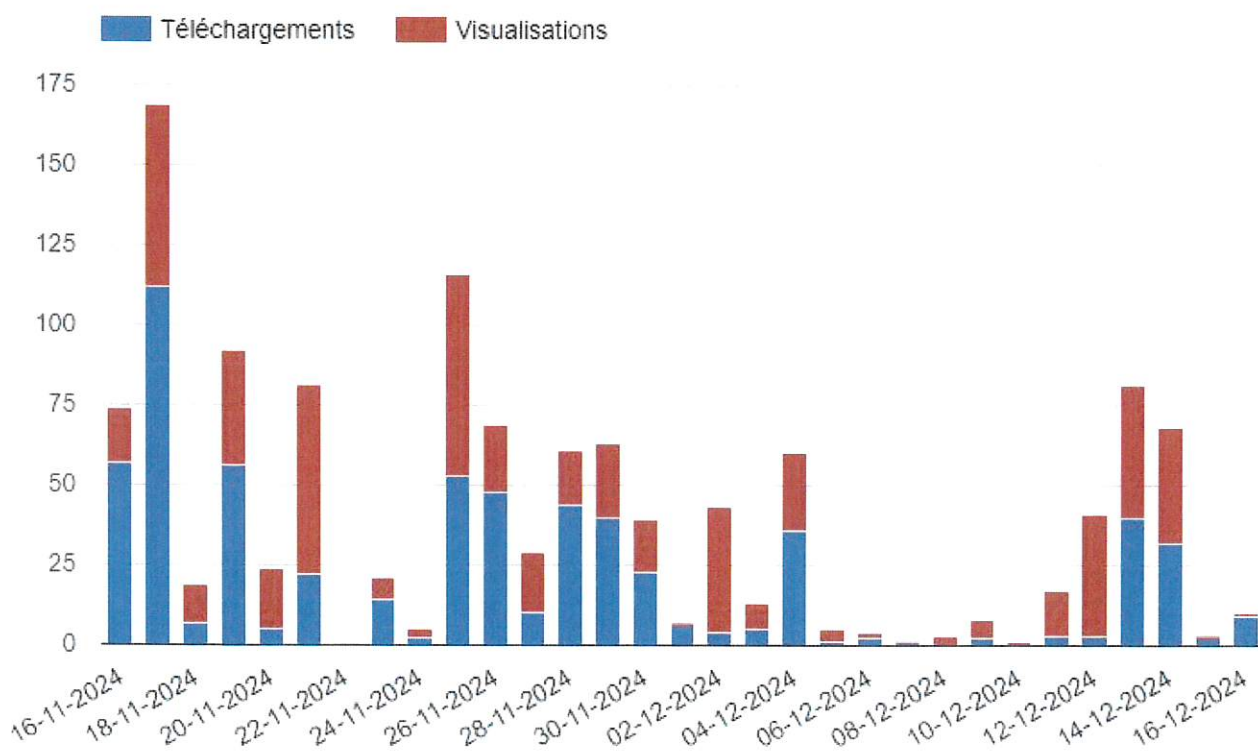


Figure 2 : Statistiques de visualisation et de téléchargement des documents au cours de l'enquête publique

Assez classiquement, les contributions du public sont plutôt intervenues en fin d'enquête. Il n'y a pas eu d'e-mail, ni de contribution orale. Les 2 contributions *courrier* avec une étoile ne sont pas décomptées car ce sont deux avis de personnes publiques associées (PPA) enregistrés au registre numérique car arrivés en cours d'enquête.

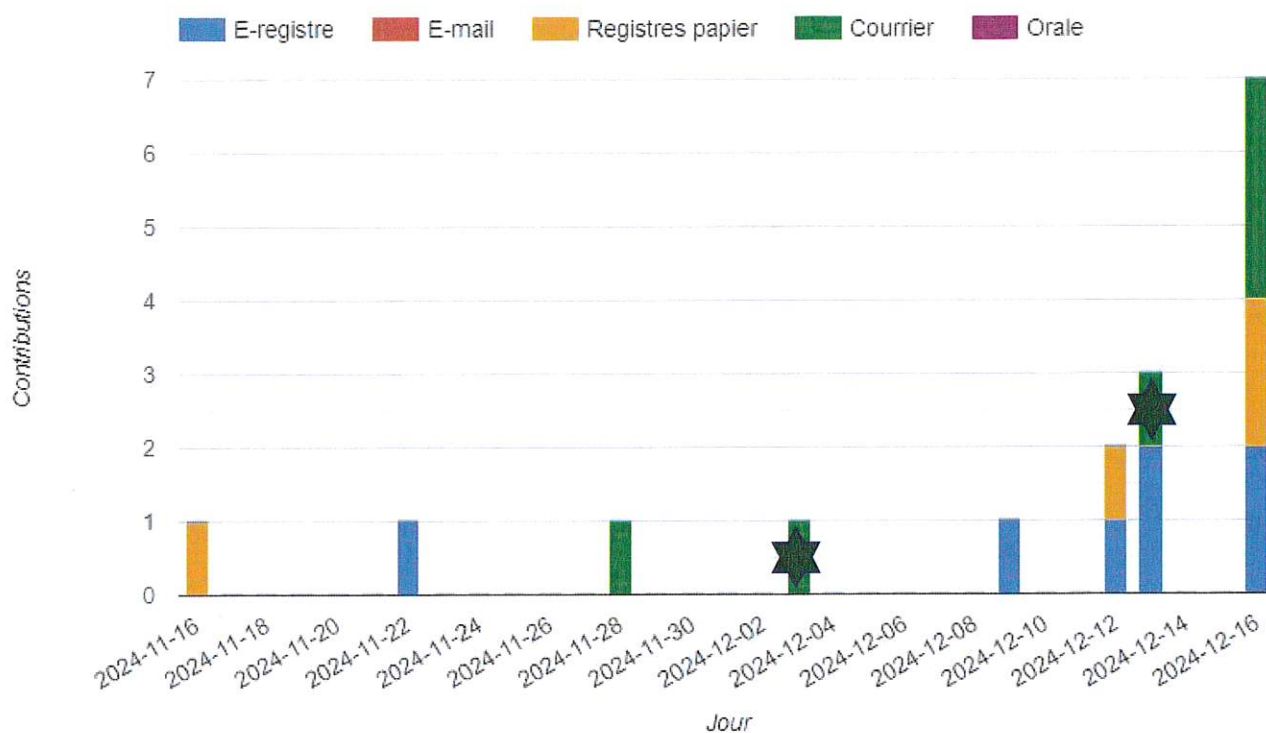


Figure 3 : Répartition des dépôts de contributions par jour durant l'enquête

4. OBSERVATIONS DU PUBLIC

Deux contributions constituent des doublons. Pour l'analyse des 13 contributions dédoublonnées, celles-ci ont été réparties en plusieurs thèmes :

- Zonage / règlement
- OAP (pour Orientations d'Aménagement et de Programmation)
- Liaisons douces
- Autres

L'ensemble des contributions, @1 et de @3 à @8, L1 à L4, RP1 à RP4, figure dans le tableau ci-annexé.

4.1. CONTRIBUTIONS RELATIVES AU ZONAGE ET/OU RÈGLEMENT

M. Eric BONNETON (@1 et L1) conteste de la requalification en zone jardin Uj (secteur de jardins en zone urbaine), en bordure de la route de Chevreuse, d'une partie de sa parcelle ZC n°207. Il rappelle que sa parcelle n'est en contact avec aucune lisière agricole ou naturelle. Il considère que cette zone Uj va à l'encontre du renouvellement urbain et limite la densification prônée par le PADD et les OAP. Il ajoute qu'une telle zone Uj aurait plutôt sa place sur l'OAP ZONE 1AU / CHEVAL MORT qui se trouve, elle, en lisière de zone naturelle et qui fait face à une zone agricole à environ 200 m de son terrain.

Il demande des explications quant à la définition d'une zone de 1400 m² en milieu de sa parcelle ZC n°207. Cette zone de couleur violette a été identifiée dans l'étude de densification au sein de la Partie 5. Présentation du projet et justifications (pièce 2.3 en ligne). Il est précisé, en page 47/51 du rapport de présentation Partie 4. Diagnostic foncier et consommation d'espace, un potentiel d'un logement sur une parcelle de 1400 m². Il rappelle que sa parcelle présente au global une superficie de 6477 m². Il porte de son côté un projet de lotissement en 4 lots dont 3 lots à bâtir avec une entrée commune depuis la route de Chevreuse.

Réponse de la commune :

La commune rappelle que l'instauration d'une zone Uj (zone dédiée à la préservation des jardins) se justifie par la nécessité de maintenir des espaces non urbanisés en milieu urbain pour des raisons écologiques, paysagères ou encore d'usage. Le cas de Monsieur Bonneton est particulier, car le secteur Uj n'est ici ni constitutif d'un cœur d'îlot, ni en lisière agricole. Cependant, la commune maintient son positionnement de préserver une bande non bâtie le long de la route départementale pour deux raisons :

- Le maintien d'un certain retrait vis-à-vis de cet axe fortement emprunté et donc des nuisances générées ;
- La forte pente en entrée de parcelle (entre 4 et 12%) qui, pour des raisons paysagères, doit rester préférentiellement non bâtie. L'espace en arrière de la parcelle étant suffisamment important pour allotir.

Les justifications au rapport de présentation seront étayées en ce sens. La commune se réserve le droit de questionner l'emprise de la zone Uj.

En outre, l'étude de densification a effectivement déterminé une surface de 1 400 m² aménageable sur la parcelle ZC 207. Cette étude n'est absolument pas réglementaire. Elle vise simplement à identifier quantitativement le nombre de logements possibles en densification à l'horizon du PLU. Dans le cas de Monsieur Bonneton, son projet correspond à la densification maximale souhaitée. Or, d'autres exemples d'allotissement sur le territoire montrent que ces terrains ne répondent à aucune demande. Cette étude sera maintenue tel qu'elle.

M. Daniel LEBAR (@4 et RP2) indique que l'annexe « Palette des couleurs » dont il est fait état dans le règlement ne semble pas figurer parmi les pièces du dossier consultables par le public.

Il écrit également : « Aux articles 1 (pages 55 et 62) du Règlement des zones A et N, il est indiqué les trois possibilités d'autorisation de construction de logements. La troisième possibilité est : « si intégré aux constructions à destination agricole existantes ou situé à moins de 50 m des constructions à destination agricole existantes ». Cette troisième possibilité est à mon avis à exclure. En effet cette rédaction est la porte ouverte à la construction (sans lien avec l'activité agricole) de logements intégrés ou proches des constructions existantes, et donc est de nature à diminuer les espaces agricoles et à favoriser le " mitage " des campagnes. »

Réponse de la commune :

Effectivement, la palette chromatique devra être annexée au règlement écrit.

La deuxième remarque complète également les avis de la CDPENAF et de la DDT, la commune se refera à la doctrine départementale pour mettre à jour cet article.

L'indivision MICHEL (@5 et L2, RP4) dénonce le reclassement d'une partie des parcelles agricoles de l'Indivision MICHEL et souhaite le passage en terres constructibles de parcelles au bout du Chemin de la Croix Messire Jean.

Réponse de la commune :

La commune tient à rappeler que les parcelles agricoles mentionnées par l'indivision MICHEL n'ont aucunement été reclassées. Elles étaient déjà en zone agricole au PLU de 2012 et ont été maintenues comme telles.

Le zonage, et notamment les surfaces en extension, ont fait l'objet d'un travail fin entre la commune et les services de l'état. Il n'est pas envisageable d'instaurer de nouveaux terrains en extension urbaine qui pourraient entraîner une augmentation de la consommation d'espace et ainsi remettre en cause l'équilibre général du projet.

M. et Mme CHAZELAS (L4) souhaitent que leur parcelle ZD n°36 ne soit pas classée pour partie en Uj et reste en Ub en totalité. Ils considèrent que la parcelle ZD n°36 n'ayant pas de contact direct avec la zone agricole, elle ne répond pas à la justification des zones Uj « l'intégration de la zone Uj par le nouveau PLU participe à garantir une certaine qualité des entrées de bourg en pérennisant les ambiances de jardin et en créant des espaces tampons entre l'espace agricole et le tissu habité ».

Réponse de la commune :

La zone Uj située sur la parcelle ZD n°36 correspond totalement à la justification au rapport de présentation.

Elle est située en frange d'une parcelle naturelle (ZD 35) mais encore déclarée à la PAC en 2022. L'objectif de la zone Uj est ici de maintenir un espace de transition entre les secteurs bâtis et non bâtis. En ce sens, la zone Uj remplit ici parfaitement sa fonction.

En outre, il s'agit d'une zone à étudier dans son ensemble. En l'occurrence et le long du chemin de la Croix Messire Jean, d'autres parcelles aux caractéristiques identiques sont concernées par ce zonage en Uj.

Les justifications au rapport de présentation seront étayées en ce sens.

Mme Chantal et M. Rémy GOUSSON (RP3) ne veulent pas l'application d'une bande de retrait sur la parcelle B 256 route de la Garenne. Ils ne justifient toutefois pas leur demande.

Réponse de la commune :

En réponse également à l'avis de la Chambre d'Agriculture, le règlement écrit sera questionné en ce sens.

M. Hakim BOUBCHIR (RP1) exprime sa satisfaction et son approbation du projet de PLU, notamment au regard du secteur du Cheval-Mort sur lequel il réside.

4.2. CONTRIBUTIONS RELATIVES AUX OAP

M. Maxime URVOY (@6) :

« Le conseil municipal souhaite densifier le lieu-dit Cheval Mort, y habitant depuis 10ans. Veuillez trouver ci-dessous mes remarques.

En effet et comme cela a été suggéré par l'avis du Préfet des Yvelines, les aménagements évoqués auront des conséquences non négligeables :

Impact sur les déplacements :

Les 26 nouveaux logements auront ils besoins d'aller dans le bourg de Mareil le Guyon ? les problèmes de connections sont plutôt vers la gare et les écoles, et lieux de travail.

Par exemple : l'école de Bazoches refuse les nouveaux habitants de Mareil le Guyon pour l'inscription à l'école primaire. Les enfants doivent donc aller au Tremblay sur Mauldre, avec des problématiques de transport associé.

Voies :

Les aménagements publics ne sont pas en adéquation avec la zone urbaine. En effet, la rétrocession des voies privées à la municipalité est refusée. Ce qui rend le quartier sans éclairage public, sans gestion des espaces verts, des réseaux eau potable notamment.

La route de Chevreuse a bénéficié d'aménagement de trottoirs et plateaux ralentisseurs, mais la circulation y est toujours dangereuse avec une vitesse non respectée. Cette route située maintenant en agglomération n'est pas éclairée.

Augmentation de la population

La mairie souhaite augmenter la population de Mareil le Guyon, dans quel but ? Une fusion avec les communes alentours permettrait également cette extension sans prendre de foncier.

Si le projet va à son terme, le quartier Cheval Mort, en limite de territoire, va représenter 40% de la population de la commune.

Des bandes naturelles/à préserver disparaissent du PLU actuel. Pourquoi ?

La densification du quartier Cheval Mort, avec des logements de tout type, ne semble pas en adéquation avec la situation géographique et les modes de vie des habitants. Le PLU doit être harmonisé sur le quartier Cheval Mort avec celui de Bazoches sur guyonne, dont uniquement la route départementale sépare. »

Réponse de la commune :

Comme évoqué par Monsieur Urvoy et pour reprendre l'avis du préfet, la commune ne retrouve en rien dans l'avis le lien entre l'OAP Cheval Mort et les conséquences « non négligeables » sus-évoquées. Bien au contraire, les PPA dans leur grande majorité auraient souhaité une densification bien plus importante. La commune a travaillé en transparence avec les services de l'État afin de promouvoir un projet correspondant aux besoins du territoire aussi bien sur la typologie des logements présentée que sur l'aspect paysager du programme. La commune promeut un développement des circulations actives afin de lier le bourg au hameau de Cheval Mort. De cet objectif seront réalisés des travaux pour aménager des sentes praticables pour les cycles. Concernant les autres déplacements, la commune rappelle ici que Cheval Mort est mieux desservi par les transports collectifs que le bourg.

Les aménagements nécessaires sur les emprises publiques seront réalisés en conséquence en partenariat avec le département (Route Départementale 13).

Concernant la croissance démographique, les justifications se trouvent en p104 du rapport de présentation. En résumé, il s'agit de poursuivre de manière un peu plus affirmée la croissance démographique observée ces dernières années sur le territoire. La croissance est nécessaire pour faire vivre la commune et maintenir, voire développer l'offre d'équipement, tout cela concourt à maintenir la qualité de vie sur le territoire.

Les bandes naturelles ou à préserver sont normalement presque inchangées sur le plan réglementaire puisqu'elles ont été remplacées en majeure partie par un secteur Uj. Elles sont même renforcées sur d'autres parties du territoire qui n'étaient pas concernées par le précédent PLU. La commune vérifiera ce point sur les documents réglementaires.

Mme CAMPORA, déléguée des parents d'élèves de l'école maternelle, et M. DURET, représentant de l'association des parents d'élèves :

« Par la présente, je me permets de vous faire part des inquiétudes concernant la sécurité aux abords de l'école maternelle de la ville. En effet, un certain nombre de parents d'élèves nous ont confié leur inquiétude lors de la dépose et de la sortie d'école face aux stationnements anarchiques le long de la rue de l'hirondelle. Les parents d'élèves nous ont fait savoir qu'ils souhaiteraient que cette rue puisse être aménagée avec des équipements routiers tels que des ralentisseurs, panneaux lumineux, ... Nous avons pu prendre connaissance d'un projet d'aménagement d'un parking aux abords de l'école. Nous pensons que cela permettrait aux parents de pouvoir stationner de façon sécuritaire, de désengorger la rue de l'hirondelle et d'éviter les potentiels accidents. Nous aimerions également porter à votre connaissance la problématique de la rue de la mairie qui est actuellement à double sens de circulation rendant le croisement de deux véhicules impossibles. »

Réponse de la commune :

L'emplacement réservé n°2 a été identifié en ce sens. L'objectif est de réétudier totalement la question des circulations et du stationnement sur le pôle d'équipement du bourg (mairie, école et aire de jeux) afin de sécuriser et faciliter les déplacements.

Mme Chantal et M. Rémy GOUSSON (RP3) regrettent qu'il n'y ait pas de parking public sur les zones 1AU pour les services (docteur, facteur...) ni de partie dédiée à l'activité artisanale (constat d'un village dortoir).

M. Daniel LEBAR (@4) trouve « regrettable que le projet de PLU abandonne la zone 1AU de la rue du Bout de l'Eau qui figure actuellement dans le PLU de 2012. Les arguments formulés pour disqualifier cette zone [...] ne sont pas convaincants ».

Mme Geneviève MICHEL (RP4) ne considère pas judicieux de voir la zone 1AU route de Chevreuse devenir constructible, sans détailler ses motivations.

4.3. CONTRIBUTIONS RELATIVES AUX LIAISONS DOUCES

Un mareillois souhaitant rester anonyme (@3) :

« Je souhaite partager une possibilité de mobilité douce pour la commune de Mareil et de Bazoches, soit 1000 habitants ou 80 % des trajets "travail" sont réalisés en voiture,

La distance à parcourir est de 6 kms pour rejoindre la gare de Villiers saint Frédérique en partant du lieu dit Cheval Mort via le chemin du Gasouin ou de Bazoches via la route de la garenne et la sente du pas de l'âne,

Temps de parcours en voiture 8 minutes en circulation fluide,

Temps de parcours en vélo électrique 20 minutes, (moins de 15 mn en partant du cœur de village de Mareil),

Sur les 6 Kms à réaliser il existe déjà la piste cyclable de la route du Pontel de 3 kms en double sens, il est prévu la transformation du chemin du Gasouin en mobilité douce VELO ET PIETON ? environ 600 m, il reste 2,4 kms à aménager dont 2,2 kms déjà goudronnés, seul 200 m de chemin de terre en bout du chemin de la croix de Messire Jean,

Il manque un local vélo sécurisé en gare de Villiers St Frédéric et l'éclairage de la totalité du parcours

Il est possible d'associer également la commune de Le Tremblay / Mauldre

Très heureux de pouvoir contribuer via ce petit message au développement des mobilités douces et de l'intercommunalités, je vous remercie vivement de m'en avoir donné la possibilité. »

Réponse de la commune :

Cette réflexion est intéressante et contribuera avec l'avis du département notamment, à développer l'OAP thématique dédiée aux mobilités actives. Il est effectivement prévu l'aménagement du chemin de Gasouin afin d'assurer à court terme un parcours actif entre le bourg et le hameau de Cheval Mort.

Mme Sylvie GUILLEMIN-LANNE (@7) :

« Besoin identifié de transformation du chemin du Gasouin en voie de circulation douce. Ma fille habitant le centre Bourg, et nous-mêmes habitant Cheval-Mort, nous sommes contraints de prendre notre voiture pour rendre visite à notre petite fille ou pour ramener notre petite fille chez elle. Le chemin du Gasouin en l'état est, en effet, impraticable l'hiver en poussette (en été c'est déjà sportif !). Les RD13 et D191 qui mènent au village sont beaucoup trop dangereuses (trop de circulation, pas de trottoirs aménagés) pour pouvoir y circuler à pied, en poussette. »

M. Colas LLYAM et Mme Maelle GUILLEMIN (@8) se positionnent également pour la transformation du chemin du Gasouin en voie de circulation douce aménagée pour être praticable en toutes saisons.

4.4. AUTRES CONTRIBUTIONS

Deux contributions mettent en avant les liens entre communes voisines : la contribution @3 au travers de cheminements doux et la contribution @6 en matière d'harmonisation des PLU sur des territoires contigus.

M. Daniel LEBAR (@4) énumère des remarques et coquilles de fond et de forme.

5. QUESTIONS COMPLÉMENTAIRES DE LA COMMISSAIRE-ENQUÊTRICE

5.1. ANNEXES DU RÈGLEMENT

En plus de la palette des couleurs, je constate que la « liste des espèces invasives telles que définies par le PNR » n'est pas jointe en annexe du règlement comme annoncé dans ledit règlement. Ces deux annexes vont-elles être ajoutées ?

Réponse de la commune : Oui tout à fait, la commune regrette cet oubli.

Le guide des couleurs est cependant mis en ligne ici : https://parc-naturel-chevreuse.fr/sites/default/files/media/pratique/guide_couleur.pdf

La liste des espèces locales à favoriser est mise en ligne ici : https://www.parc-naturel-chevreuse.fr/sites/default/files/media/plaquette_essence_loc_2022.pdf

5.2. RÈGLEMENT APPLICABLE DANS LES ZONES 1AU

Le règlement écrit renvoie aux OAP pour ce qui a trait aux règles de volumétrie et d'implantation dans les zones 1AU. Dans l'OAP *Bourg de Mareil*, « La volumétrie, les formes ainsi que la disposition des futures constructions à destination d'habitat devront être aménagées dans une cohérence d'ensemble en tenant compte des vues lointaines. Il s'agira de préserver les vues lointaines depuis la RD 191 ». Dans l'OAP *Cheval Mort*, « il pourra être proposé un épannelage des hauteurs sans jamais dépasser le R+1+C/A ».

Les gabarits maximums des constructions ne devraient-ils pas être précisés de manière plus claire et repris au sein du règlement ? En effet, les OAP s'imposent dans un régime de compatibilité avec les projets et non de conformité. En outre, les effets sur le paysage mareillois risquent d'être particulièrement notables, notamment depuis les entrées de ville, et il apparaît utile d'encadrer un peu plus des hauteurs des constructions et l'épannelage au sein des opérations.

Réponse de la commune : La commune réinterrogera l'opportunité de préciser les OAP en ce sens.

Tels sont les observations, avis et questions qui ressortent de l'enquête publique relative à la révision générale du PLU de la commune de Mareil-le-Guyon, et pour lesquels des réponses sont attendues préalablement à la rédaction et finalisation du rapport.

A la remise de ce procès-verbal de synthèse, Monsieur le Maire dispose d'un délai de 15 jours pour y répondre.

Fait en deux exemplaires, le 23 décembre 2024


La commissaire-enquêtrice
Madame Géraldine LEROUX

SYNTHÈSE DES CONTRIBUTIONS						
Réf.	Thème	Zonage/ règlement	OAP	Liaisons douces	Autres	
					7 contributions sur registre dématérialisé @1 et de @3 à @8 4 contributions par courrier L1 à L4 4 contributions sur registre papier de RP1 à RP4	
@1	x				Le 22/11, M. Eric BONNETON conteste de la requalification en zone jardin Uj en bordure de route d'une partie de sa parcelle ZC 207. Il demande aussi des explications concernant la définition d'une zone de 1400 m² en milieu de sa parcelle ZC 207.	
@3				x	x Le 09/12, un mareillois souhaitant rester anonyme partage une possibilité de mobilité douce pour les communes de Mareil et de Bazoches : 6 km pour rejoindre la gare de Villiers Saint Frédéric en partant du lieu-dit Cheval Mort via le chemin du Gasouin, ou de Bazoches via la route de la Garenne et la sente du pas de l'âne. Il serait possible d'associer également la commune du Tremblay sur Mauldre.	
@4	x	x			x Le 12/12, M. Daniel LEBAR détaille des « 1. Problèmes constatés sur la forme des éléments du projet de PLU » puis « 2. Quelques remarques sur le fond ».	
@5	x					Le 13/12, M. Loick MICHEL pour l'indivision MICHEL dénonce le reclassement d'une partie des parcelles agricoles de l'Indivision MICHEL et souhaite le passage en terres constructibles
@6	x	x			x Le 13/12, M. Maxime URVOY détaille des éléments contre la densification de Cheval-Mort avec des arguments relatifs aux déplacements, aux écoles, aux voies, à l'inadéquation avec le lieu-dit tel qu'il est aujourd'hui. Il demande l'harmonisation du PLU sur Cheval-Mort avec celui de Bazoches sur Guyonne.	
@7				x		Le 16/12, Mme Sylvie GUILLEMIN-LANNE considère que c'est une bonne chose de transformer le chemin du Gasouin en voie de circulation douce aménagée pour être praticable en toutes saisons.
@8				x		Le 16/12, M. Colas LLYAM et Mme Maelle GUILLEMIN se positionnent pour la transformation du chemin du Gasouin en voie de circulation douce aménagée pour être praticable en toutes saisons.
L1	doublon				Le 28/11, M. Eric BONNETON dépose, en permanence n°2, un courrier identique à sa contribution déposée sur le registre électronique (@1).	
L2	doublon				Le 16/12, l'indivision MICHEL dénonce le reclassement d'une partie des parcelles agricoles de l'Indivision MICHEL et souhaite le passage en terres constructibles par lettre recommandée avec accusé de réception. Contribution identique à celle déposée sur le registre électronique (@5) le 13/12.	

Réf.	Thème				
	Zonage/ règlement	OAP	Liaisons douces	Autres	
					7 contributions sur registre dématérialisé @1 et de @3 à @8 4 contributions par courrier L1 à L4 4 contributions sur registre papier de RP1 à RP4
L3		x	x	x	Le 16/12, Mme CAMPORA , déléguée des parents d'élèves de l'école maternelle, et M. DURET , représentant de l'association des parents d'élèves, déplorent un manque de sécurité routière près de l'école maternelle. Ils pensent que le projet d'aménagement d'un parking aux abords de l'école est de nature à améliorer cet état de fait.
L4	x				Le 16/12, M. et Mme CHAZELAS souhaitent que leur parcelle ZD 36 ne soit pas classée pour partie en UJ et reste en UB en totalité.
RP1	x				Le 16/11, M. Hakim BOUBCHIR exprime sa satisfaction et son approbation du projet de PLU, notamment au regard du secteur du Cheval-Mort sur lequel il réside.
RP2	doublon				Le 12/12, M. Daniel LEBAR exprime que la palette des couleurs mentionnée au règlement ne figure pas au dossier. Il précise qu'il transmettra une contribution sur le registre dématérialisé. Contribution en doublon avec celle déposée sur le registre électronique (@4) le 12/12.
RP3	x	x			Le 16/12, Mme Chantal et M. Rémy GOUSSON ne veulent pas l'application d'une bande de retrait sur la parcelle B 256 route de la Garenne. Ils regrettent qu'il n'y ait pas de parking public sur les zones 1AU ni de partie dédiée à l'activité artisanale.
RP4	x	x			Le 16/12, Mme Geneviève MICHEL complète le courrier de ses enfants en précisant que les terrains constructibles pourraient aider à la rénovation de la ferme. Par ailleurs, elle ne considère pas judicieux de voir la zone 1AU route de Chevreuse devenir constructible.