

DEPARTEMENT DES YVELINES  
COMMUNE DE SAINT HILARION



## **Modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

### **ENQUETE PUBLIQUE**

**Du 16 octobre 2023 au 15 novembre 2023**

**Conclusions et avis**

**Patrick AUBOURG**

**Commissaire enquêteur**

## Table des matières

1.	Rappel de l'objet de l'enquête publique .....	3
a.	La commune.....	3
b.	L'objet de l'enquête.....	3
c.	Cadre juridique .....	3
2.	Préparation .....	4
a.	Information du public.....	4
b.	Organisation de l'enquête .....	4
c.	Dossier d'enquête.....	4
3.	Déroulement de l'enquête .....	5
4.	Les avis de la MRAe, de l'Etat et des PPA.....	5
5.	Participation et analyse des observations du public .....	6
6.	CONCLUSIONS ET AVIS.....	7

## 1. Rappel de l'objet de l'enquête publique

### a. La commune

La commune de Saint-Hilarion, d'une superficie de 1440 hectares, est une commune que l'on peut qualifier de rurale (34 % en terres agricoles et 37% de surface boisée) située à 8 km de Rambouillet, 45 km de Versailles et 65 km de Paris. Cette commune compte 984 habitants en 2020. Elle est couverte par le Schéma Directeur de la Région d'Ile de France (SDRIF) et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du sud Yvelines.

### b. L'objet de l'enquête

L'enquête publique a pour objet d'informer et de recueillir les observations du public sur le projet modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint Hilarion.

Le plan local d'Urbanisme de la commune d'Hilarion (78125) actuellement en vigueur a été approuvé le 5 juillet 2013.

10 ans après cette approbation, la commune de Saint-Hilarion souhaite y apporter certaines modifications afin d'adapter son document à une réalité de terrain qui a évolué ces dernières années.

L'enjeu de la modification consiste à réadapter certaines règles du règlement écrit afin d'être plus juste avec la réalité de terrain, mieux maîtriser le développement urbain, assurer la qualité des aménagements et le respect de l'identité de la commune.

Plus précisément, le projet est de porter les modifications suivantes :

- Passer les parcelles 9-8-17-16-33 de la zone AU (zone à urbaniser à long terme) à la zone A (zone agricole) ;
- Etendre l'emprise de l'OAP « aménagement centre-bourg » afin d'intégrer les parcelles 807 et 806 à un projet d'aménagement global ;
- Réactualiser des éléments de règlements dans les zones urbanisées (Ua, Ub, Uc et Uh

### c. Cadre juridique

L'autorité organisatrice est la commune de Saint Hilarion.

Considérant que le projet de modification envisagé ne modifie pas les orientations du PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) du PLU, ne réduit pas un espace boisé, une zone agricole ou naturelle, par arrêté n° 05/2023 en date du 7 mars 2023, le Maire de la commune de Saint Hilarion a prescrit une procédure de droit commun afin de réaliser les modifications citées supra.

Pour rappel, la procédure de modification du PLU est régie par les articles L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme.

La procédure de modification de droit commun est précisée ensuite par les articles L.153-41 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

La modification envisagée par la commune est soumise à une enquête publique dont les modalités sont précisées dans les articles L. 153-23 à L. 153-44 du Code de l'Urbanisme.

La procédure a été lancée par la demande du 4 septembre 2023 du Maire de Saint Hilarion auprès du Tribunal Administratif de Versailles sollicitant la désignation d'un commissaire enquêteur.

Par décision numéro E2300049/78, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles a désigné Monsieur Patrick AUBOURG en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique relative à la modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint Hilarion.

Le Maire de Saint-Hilarion a pris l'arrêté du 27 septembre 2023 qui organise l'enquête publique pour une durée de 30 jours consécutifs du 16 octobre au 15 novembre 2023.

## 2. Préparation

Une réunion d'organisation s'est tenue avec le Maire le 18 septembre qui a permis de faire un premier point concernant les modifications et d'arrêter les modalités pratiques. Cette réunion s'est suivie d'une visite des principaux sites de la commune, concernée par les évolutions envisagées.

Un point téléphonique a été effectué le 13 octobre 2023 avec la société Gilson & associés Sas mandatée par la Mairie pour réaliser le dossier d'enquête, afin de préciser certains points du dossier.

### a. Information du public

Les mesures de publicité et d'affichage ont été réalisées dans les conditions décrites dans le rapport à travers :

- Un affichage de l'avis d'enquête sur la place de la Mairie conforme à la réglementation, ainsi qu'une information sur le panneau lumineux en face de l'école et sur l'application Iliwap.
- Sa diffusion par l'intermédiaire de deux quotidiens régionaux 15 jours avant l'enquête et dans les 8 jours après le début.
- Un mailing par Monsieur le Maire auprès des 430 habitants de la commune abonnés ;
- La diffusion de l'arrêté sur le site internet de la ville.

### b. Organisation de l'enquête

Trois permanences ont été programmées, principalement pendant les horaires d'ouvertures de la Mairie (lieu des permanences), dont une un samedi afin de faciliter l'accueil du public :

- Samedi 21 octobre 2023 de 9h30 à 11h30 ;
- Mercredi 8 novembre 2023 de 10h à 12h ;
- Mercredi 15 novembre 2023 de 10h à 12h.

### c. Dossier d'enquête

Je considère que le dossier de l'enquête, élaboré par la société Gilson & associés Sas, était conforme aux dispositions réglementaires en la matière.

Dans son ensemble, il était d'une lecture aisée pour permettre une bonne compréhension des évolutions apportées.

### 3. Déroulement de l'enquête

La consultation s'est déroulée sans aucun incident sur une période de 30 jours consécutifs du 16 octobre au 15 novembre 2023.

Le dossier pouvait être consulté par le public pendant toute la durée de l'enquête aux heures et jours d'ouverture de la Mairie et également en version numérique sur le site internet de la Mairie.

Le registre d'enquête a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête. Le public pouvait y consigner ses observations par écrit, ou me les adresser par voie postale, ou me les transmettre par voie électronique via la Mairie.

Le registre a été clos à l'issue de l'enquête.

J'ai remis le procès-verbal de synthèse à Monsieur le Maire le 22 novembre 2023. Le mémoire en réponse m'a été transmis en retour par la commune le 1 décembre 2023.

Au bilan, la préparation et le déroulement de l'enquête se sont déroulées dans de très bonnes conditions me permettant d'une part de disposer de tous les documents et renseignements nécessaires et d'autre part au public d'être informé en temps et en heure de l'enquête et d'être en mesure de transmettre ses observations.

Le Maire a mis tous les moyens pour que l'information soit diffusée et disponible (affichage, site internet, application numérique, mailing).

### 4. Les avis de la MRAe, de l'Etat et des PPA

#### a. La MRAe

Dans son avis du 30/08/2023 (n°MRAe AKIF-2023-097), la MRAe indique que la modification n°1 du PLU de la commune de Saint Hilarion ne nécessite pas d'être soumise à évaluation environnementale.

Elle prend acte des engagements de la commune concernant la modification apportée à l'OAP « centre bourg », transmis lors de l'instruction du dossier, à savoir :

- Maintien des arbres compte tenu de la discontinuité du boisement ;
- Précision sur les pourcentages des superficies constructibles et inconstructibles pour des raisons écologiques ;
- Renforcement de l'orientation suivante « Conserver certains arbres de haute tige » sur la partie constructible en imposant le maintien des arbres existants et l'adaptation de l'opération au milieu boisé ;
- Replantation d'une essence équivalente lorsqu'un sujet est malade ou ne peut être maintenu.

La commune, dans son mémoire en réponse du procès-verbal de synthèse s'engage à faire évoluer le PLU en conséquence.

Je prends note de cette demande et de l'engagement de la commune.

#### b. Etat /DDTM

Dans son avis en date du 17 juillet 2023, La DDT de la préfecture des Yvelines confirme que la modification n°1 du PLU de la Saint Hilarion entre bien dans le champ d'application de la

procédure de modification conformément aux articles L. 153-31 et L. 151-36 du Code de l'Urbanisme.

Elle apporte un avis favorable tout en invitant la commune à :

- Ajouter sur le schéma de l'OAP « aménagement du centre bourg », la densité prévue de 14 logements par hectare dans l'espace sud-ouest de cette opération ;
- Compléter l'article A2 relatifs aux occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières pour le sous-secteur Ah en reprenant la formulation suivante : « les extensions limitées aux installations et aux constructions destinées à l'habitation dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et sans dépasser la surface totale de plancher maximum après travaux de 200 M<sup>2</sup> (existant + extension).

La commune, dans son mémoire en réponse du procès-verbal de synthèse s'engage à faire évoluer le PLU en conséquence.

Je prends note de ces demandes et des engagements de la commune.

### c. Personnes Publiques associées

Concernant les observations émises par les PPA, il convient de noter :

- Pour le passage des zones AU en zone A, l'absence de remarque voire une mention de soutien pour cette évolution (UDAP et CDPENAF) ;
- Une demande de la part de l'UDAP concernant la couleur des tuiles et ardoises.

Je prends note de ces demandes et des engagements de la commune.

## 5. Participation et analyse des observations du public

Malgré toute la publicité réalisée, la participation du public a été relativement modérée durant cette enquête :

- Trois personnes se sont présentées lors des permanences – je note que ces personnes sont les propriétaires de parcelles concernées par les évolutions d'une part des zones AU passant en zone A et d'autre part pour l'extension de l'OAP du centre bourg.
- Six observations ont été déposées sur le registre d'enquête ;
- Deux correspondances ont été adressées au commissaire enquêteur (un document et un mail).

L'ensemble de ces observations fait l'objet de 15 remarques dont la commune a apporté des réponses claires et précises dans son mémoire en réponse. Je note plus particulièrement :

- En premier lieu, l'absence de remarques par le public concernant les évolutions apportées au règlement.
- Qu'une remarque a portée sur la pertinence de la procédure utilisée : les modifications apportées auraient dû faire l'objet d'une révision du PLU et non d'une modification de droit commun. Sur ce sujet, le mémoire en réponse de la Mairie argumente correctement et réaffirme le bien-fondé de l'approche utilisée, appuyée en outre par l'avis de la DDT sur ce sujet.
- Que de façon récurrente, des interrogations sont portées concernant la préservation du caractère boisé de l'OAP « centre bourg » et l'utilité de la nouvelle voie d'accès envisagée.

## 6. CONCLUSIONS ET AVIS

Après avoir,

- Constaté la conformité de l'enquête et du projet par rapport aux textes les régissant ;
- Pris en compte les arrêtés municipaux d'une part engageant la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint Hilarion en date du 7 mars 2023, et d'autre part l'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique en date du 27 septembre 2023 ;
- Vérifié le niveau d'information à destination du public ;
- Rencontré Monsieur le Maire ;
- Pris possession et connaissance du dossier d'enquête et vérifié sa complétude ;
- Assuré trois permanences, et vérifié lors de chacune d'elle l'intégralité du dossier mis à l'enquête ;
- Permis au public d'obtenir toutes précisions et explications complémentaires et de s'exprimer ;
- Remis le 22 novembre 2023 au Maire de la commune de Saint Hilarion mon Procès-Verbal de synthèse ;
- Reçu le 1 décembre 2023 son mémoire en réponse.

Mon avis se fonde sur les points suivants :

### 1. Sur la procédure adoptée

Après examen des documents, la présente modification entre bien dans le champ de la modification de droit commun du PLU comme l'indique la DDT.

Je souligne en particulier que cette modification ne modifie pas les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement à savoir la préservation des continuités écologiques constituées par la vallée de la Guéville, le maintien de la qualité du cadre de vie et la limitation de la consommation d'espace en optimisant au maximum le renouvellement du tissu urbain existant.

### 2. Sur le déroulement de l'enquête publique

J'estime que :

- Les actions de communication envers le public, que j'ai pu constater moi-même, de par leur volume et leur nature constituaient une réponse conforme au cadre légal. La publicité par affichage a été apposée dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête publique, que la publicité a été effectuée dans deux journaux : Les nouvelles de Rambouillet et le Parisien, conformément à la réglementation ;
- Par leur nombre et leurs horaires, les trois permanences tenues comme prévues dans l'arrêté d'organisation permettaient au public de me rencontrer sans aucune difficulté. Aucun incident notable de nature à perturber le bon déroulement de l'enquête n'a été relevé.
- Les conditions matérielles offertes par la mairie étaient très satisfaisantes et permettaient un déroulement dans d'excellentes conditions.

N° E2300049/78 - Modification N°1 du PLU de la commune de Saint Hilarion

Enquête publique du 16 octobre au 15 novembre 2023

Conclusions et avis du commissaire enquêteur

- Le dossier et le registre papier relatifs à l'enquête publique ont été mis à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture au public des bureaux de la Mairie et que ce même dossier était consultable sur le site de la Mairie.

### 3. Sur le dossier de modification du PLU

Je considère que la composition des dossier soumis à l'enquête était conforme aux dispositions réglementaires en la matière et suffisamment clair pour une bonne compréhension.

### 4. Sur la participation du public

Au regard des observations émises par le public, le bilan est le suivant :

- Aucune observation n'a concerné les modifications apportées au règlement.
- Concernant le passage de la zone AU en zone A, la grande majorité des observations met en exergue un soutien sur ce projet. Seul, l'un des propriétaires des parcelles concernées a fait part de son désaccord.

Sur ce sujet, la réponse de la Mairie est cohérente. Cette modification s'inscrit en outre dans les orientations définies à ce jour dans le projet arrêté du SDRIFe.

Je note par ailleurs que cette modification est cohérente de la loi « climat et résilience » de 2021 en s'inscrivant dans une démarche de densification plutôt qu'un élargissement et s'inscrit dans la réduction demandée de surface artificialisée à l'horizon 2031 pour respecter les objectifs du zéro artificialisation nette (ZAN) à terme.

Enfin, il convient de prendre en compte que la commune de Saint Hilarion n'est pas structurée pour recevoir une augmentation significative de la population que représenterait un aménagement de ces zones AU.

- Les observations concernant les évolutions apportées à l'OAP « centre bourg » se focalisent sur trois points :
  - Le maintien du caractère boisé du site. La mairie a pris des engagements sur ce point. Je rappelle que cette évolution a pour objectif justement de limiter le nombre de logements pouvant être construits sur la partie ouest de l'OAP et ce, pour conserver ce caractère boisé. En phase opérationnelle, il conviendra de veiller à la bonne prise en compte des engagements pris.
  - La pertinence et l'impact de la construction d'une nouvelle voie d'accès. Ce sujet devra être analysé plus spécifiquement en phase opérationnelle en analysant le besoin au regard du nombre exact de nouveaux logements qui seraient construits et du besoin.
  - Le risque inondation. A ce titre, il conviendra de s'assurer que les solutions qui seront proposées en phase opérationnelle prennent bien en compte le risque potentiel issu du ruissèlement des eaux issues de la partie ouest.

### 5. Sur l'avis de l'autorité environnementale et de l'Etat

La commune doit prendre en compte les recommandations émises par la MRAe et la DDT dans leurs avis.

### 6. Sur l'avis des Personnalités publiques associées

La commune doit prendre en compte les recommandations émises par l'UDAP. La réponse de la commune dans son mémoire en réponse me semble tout à fait adaptée.

En conséquence

**J'EMETS UN AVIS FAVORABLE AU PROJET DE MODIFICATION N° 1 DU PLU DE LA VILLE DE SAINT HILARION**

**avec les réserves suivantes :**

- La commune de Saint Hilarion doit prendre en compte tous les engagements pris dans le mémoire en réponse. Etant précisé que les différentes corrections actées par la commune seront apportées après l'enquête publique au moment de finaliser le dossier pour son approbation.
- Concernant l'OAP « centre bourg », le projet devra inclure une étude spécifique relative au risque issu du ruissèlement des eaux pluviales provenant de la partie ouest du massif boisé.

**et recommande :**

Concernant le passage des zones AU en zone A :

- Que la commune s'interroge sur la nécessité ou non, avant une prochaine révision d'amender le paragraphe en page 7 du PADD relatif aux perspectives de développement à très long terme afin d'assurer une cohérence avec le nouveau zonage.

Concernant l'extension de l'OAP « centre bourg »,

- Au sujet de l'entrée par la RD 906 depuis la parcelle 0B806, que la décision soit prise après concertation entre la Mairie, le propriétaire de la parcelle, les riverains et le promoteur en fonction du règlement actuel du PLU. Il est rappelé en outre que les réalisations devant faire l'objet de délivrances de permissions de voirie par le Service Territorial Yvelines Rural de l'EPI 78-92, toute décision en la matière devra faire l'objet d'une concertation avec ce service.
- Que le nombre de logements à construire tienne compte des capacités de stationnement dans les parcelles.
- De préserver les vues et perspectives sur le massif boisé des habitations existantes dans le secteur 1 de l'OAP.
- De particulièrement veiller en phase opérationnelle à limiter le nombre de coupes d'arbres de haute tige.

Le 12 décembre 2023

Le Commissaire-enquêteur, Patrick AUBOURG

