

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A UNE DECLARATION DE  
PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE VILLIERS-LE-  
MAHIEU (78770)**

**16 décembre 2019-17 janvier 2020**

***RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE***

**Michel GENESCO**

**Commissaire-enquêteur près le Tribunal administratif de VERSAILLES**

## SOMMAIRE

### PREMIERE PARTIE : GENERALITES, ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- **CONTEXTE ET OBJET DE L'ENQUÊTE**
- **CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE**
- **DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**
- **RENCONTRES AVEC LE MAÎTRE D'OUVRAGE ET VISITES DE  
TERRAIN**
- **COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUÊTE**
- **CONSULTATION ET AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES  
ASSOCIEES (PPA)**
- **AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE**
- **BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE**
- **AFFICHAGE ET PUBLICITE DE L'ENQUÊTE**
- **PERMANENCES**
- **REUNION PUBLIQUE**
- **AVIS RECUEILLIS DE LA PART DU PUBLIC**
- **PROCES-VERBAL DE SYNTHESE TRANSMIS AU MAÎTRE  
D'OUVRAGE**
- **MEMOIRE EN REPONSE, COMMENTAIRES ET APPRECIATIONS  
DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

### DEUXIEME PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

## ANNEXES

## CONTEXTE ET OBJET DE L'ENQUÊTE

**VILLIERS-LE-MAHIEU est une Commune des Yvelines de 728 habitants (recensement 2015), située dans la partie centrale du département, dont le territoire essentiellement rural s'étend sur une superficie de 770 ha.**

**Autour du bourg d'origine, se sont développés au fil du temps des quartiers pavillonnaires sous forme de hameaux permettant d'accueillir de nouvelles populations attirées par le cadre de vie agréable de ce terroir, malgré son relatif enclavement, tempéré toutefois par la présence d'axes lourds de transport peu éloignés (RN 12, gare transilien à MERE)**

**Le 9 juillet 2012, la Commune a approuvé son PLU. Une première modification a été approuvée le 12 février 2015.**

**La Commune envisage d'adopter une déclaration de projet afin d'intégrer au PLU une modification ponctuelle de zonage visant à permettre l'extension, sur son territoire, de l'activité touristique et de loisirs du parc zoologique de THOIRY.**

**Le projet consiste en l'adaptation d'un secteur classifié NZ afin d'autoriser l'accueil du public, son hébergement et ses distractions, par la création de zones NZh au sein de ce secteur**

**Le siège du projet concerne un territoire d'environ 21 ha situé à l'est du village de VILLIERS-LE-MAHIEU, en limite des communes de THOIRY au nord, et d'AUTOUILLET à l'est**

**Les terrains concernés sont actuellement sans affectation particulière, ni agricole ni forestier ayant servi de lieu de dépôt des déblais du forage de tunnels de l'autoroute A 86. Ils se présentent actuellement comme un territoire en jachère colonisé par des espèces végétales sans intérêt floristique ou paysagère.**

**Les espaces dédiés à la construction des hébergements touristiques sont classifiés par le biais de secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)**

**Le projet d'aménagement consiste à édifier de l'ordre de 80 hébergements caractéristiques de contrées froides (cabanes et yourtes) en périphérie de zones herbues et de plateaux accueillant des troupeaux d'animaux issus de telles contrées (rennes, yacks, chameaux, poneys shetland)**

**Un soin particulier est prévu en matière de stationnement et de circulation, des matériaux de construction et de la gestion des consommations et des rejets.**

**Au niveau du règlement local, les dispositions constructives applicables à la nouvelle zone NZh sont les suivantes :**

- **Autorisation de terrassements et affouillements liés à l'exploitation du parc zoologique ; ces opérations sont soumises à déclaration**
- **Autorisation de constructions destinées à l'hébergement touristique**
- **Interdiction, au niveau des zones N, de mouvements de terrain, de constructions, d'assèchements sauf production d'études hydro-morphologiques ou au profit d'équipements d'intérêt général sous réserve de respect des principes « éviter, réduire, compenser »**
- **Aménager une distance non édificandi de 15 m à l'alignement des voiries publiques existantes et de 10 m en retrait des limites séparatives du secteur**
- **Limitation de la hauteur des constructions à 5m au-dessus du terrain naturel ou 7m, pilotis compris.**

**Le projet est compatible avec le SDRIF qui considère comme agricole le secteur en question qui par ailleurs n'est pas contigu à un massif forestier de plus de 100 ha**

**La continuité des chemins piétonniers existants sera préservée**

**Le projet est compatible avec le SAGE de la Mauldre (recueil des eaux pluviales et maximum de surfaces perméables)**

**Le projet est réputé sans incidences sur les corridors écologiques ni sur les réservoirs de biodiversité.**

## CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE

- **Code de l'Urbanisme**

- Article L.300-6 relatif à la mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'un projet d'intérêt général pour la Collectivité
- Article L. 300-1 relatif aux opérations ou actions d'aménagement
- Article L.123-14-2 relatif à la procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU
- Article R. 123-23 relatif à la constitution du dossier
- Article R.123-23-2 relatif à la consultation des Autorités compétentes
- Article L-123-10 relatif à l'organisation de l'enquête publique
- Articles R.123-24 et 25 relatifs aux mesures de publicité
- Article R.104-28 relatif à l'avis de la MRAe

- **Code de l'Environnement**

- Article L.126-1 relatif à un projet public de travaux
- Articles L.123-1 à 19 et L.122-14 relatifs à la mise en compatibilité du PLU suite à une déclaration de projets

- **Arrêté municipal du 1<sup>er</sup> décembre 2019 portant ouverture et organisation de l'enquête publique**

## **DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

Par décision EI 000126/78 en date du 22 novembre 2019, Madame la Présidente du Tribunal administratif de VERSAILLES a désigné Michel GENESCO en qualité de commissaire-enquêteur pour conduire la présente enquête publique.

## **RENCONTRES AVEC LE MAÎTRE D'OUVRAGE ET VISITE DE TERRAIN**

Le 28 novembre 2019, j'ai rencontré en mairie de VILLIERS-LE-MAHIEU M. le Maire et ses adjoints concernés qui m'ont exposé les principales caractéristiques du projet ainsi que son historique.

Je me suis ensuite rendu sur les lieux du projet afin de prendre connaissance de l'environnement actuel et des incidences potentielles du futur aménagement.

## **COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUÊTE**

Le dossier mis à la disposition du Public pendant toute la durée de l'enquête comprenait les pièces suivantes :

- Arrêté municipal du 1<sup>er</sup> décembre 2019
- Présentation du projet
- Mise en compatibilité du règlement d'urbanisme
- Avis de la mission régionale d'Autorité environnementale
- Règlement écrit de zonage
- Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint du 9 juillet 2019

Pendant toute la durée de l'enquête, l'ensemble des documents ainsi énumérés étaient consultables au niveau du site internet de la Municipalité

**Il est considéré que la composition du dossier soumis à la consultation du Public était conforme aux exigences légales en vigueur**

A ma demande, ce dossier a été complété par une cartographie du projet en format A3 et en couleur afin de mieux expliciter et rendre plus lisible l'insertion de celui-ci dans son environnement et sa localisation.

## CONSULTATION ET AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

Les Autorités suivantes ont été consultées sur le projet et une réunion commune d'examen a été organisée le 9 juillet 2019

- ❖ Etat (DDT)
- ❖ Etat (STAP)
- ❖ Conseil régional
- ❖ Conseil départemental
- ❖ Chambre des métiers
- ❖ Chambre d'agriculture
- ❖ Chambre de commerce et d'industrie
- ❖ Communauté de communes Cœur d'Yvelines
- ❖ STIF
- ❖ Centre régional de la propriété forestière

\*

\* \*

• **DDT** : Demande la saisine de la CDPENAF préalablement à l'enquête publique compte tenu de la constitution d'un STECAL dans le cadre du projet

L'implantation, la densité et la hauteur des constructions doivent être définies afin d'assurer leur insertion dans l'environnement ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et la sécurité

L'instauration d'un STECAL nécessite la création d'un sous-secteur NZh et l'adaptation des articles NZh 6 et 7

Ajouter au niveau de la notice de présentation du projet des indications relatives aux gains à caractère social, culturel et économique par rapport aux éventuels impacts environnementaux du projet

**Demande qu'une vigilance particulière soit apportée en matière de protection des zones humides à proximité immédiate du site**

**Le PADD devra intégrer la mise en compatibilité du document d'urbanisme corrélative à la création du STECAL**

**Demande d'ajout au règlement de la zone N concernant les dispenses applicables définies par les articles L.110-1 (éviter, réduire, compenser) et L.122-1 (étude hydro-morphologique) du Code de l'Environnement**

• **Chambre d'Agriculture : Précise que le SDAGE applicable est celui de 2010/2015**

• **Municipalité de VILLIERS-LE-MAHIEU : Confirme que les futurs hébergements temporaires à caractère touristique ne seront pas apparentés à des structures lourdes de type hôtel, ce type de construction n'étant pas autorisé par les dispositions réglementaires de la zone NZh**

## **AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE**

**Par décision n° 78-010-2019, la MRAe dispense le projet d'évaluation environnementale**

**Cette décision est fondée sur le constat que les principaux enjeux identifiés par le pétitionnaire (préservation du paysage, des zones humides et des continuités écologiques), ne sont pas impactés de façon notable par le projet.**

**BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE**

Sans objet

**AFFICHAGE ET PUBLICITE DE L'ENQUÊTE**

Quinze jours avant le début de l'enquête, une affiche réglementaire a été apposée sur les panneaux d'informations municipales (*modèle joint en annexe*)

Les insertions légales ont été effectuées selon les publications suivantes :

<b>LE PARISIEN</b>	<b>NOUVELLES des YVELINES</b>
2 décembre	4 décembre
16 décembre	18 décembre

*Les attestations de parution figurent en annexe*

**Il est considéré que les modalités d'information préalable du Public sur l'organisation de l'enquête étaient conformes aux exigences légales en vigueur**

**Pas d'opérations de publicité extra légale organisée dans la perspective de l'enquête**

**PERMANENCES**

Elles se sont déroulées en Mairie selon le calendrier suivant :

<b>Date</b>	<b>Horaire</b>
18 décembre 2019	10h-12h
6 janvier 2020	10h-12h
10 janvier 2020	17h-19h30
17 janvier 2020	17h-19h30

Ces permanences n'ont donné lieu à aucun évènement ou incident particulier

Les conditions matérielles affectées à mes permanences n'appellent aucune remarque particulière de ma part.

**REUNION PUBLIQUE D'INFORMATION**

Je n'ai pas jugé utile de l'organiser compte tenu de l'affluence limitée et gérable du Public au cours des permanences et du caractère détaillé du document de présentation du projet après les compléments demandés (cf chapitre composition du dossier)

## AVIS RECUEILLIS DE LA PART DU PUBLIC

Date	Support	Nom	Libellé
18 décembre	Registre	Bruno GOLLNICH	Projet pédagogique intéressant qui contribue de façon positive à la vie des communes
18 décembre	Registre	Jean Claude CONDUCTIER	Projet intéressant qui contribue à éliminer les dépôts sauvages de déchets
10 janvier	Registre + courrier	ADEM	<p>La gestion des flux (visiteurs, logistique) n'est pas décrite</p> <p>Les risques d'inondation sont-ils pris en compte ?</p> <p>Incidences des fosses toutes eaux</p> <p>Défrichement d'un espace boisé classifié EBC sur le territoire de la Commune d'AUTOUILLET</p> <p>Incohérence sur le nombre d'hébergements prévus</p> <p>Accès au site</p> <p>Demande d'usage de véhicules non polluants pour les visiteurs et l'exploitation</p> <p>Capacité du parking sur site</p> <p>Protection des zones humides proches</p> <p>Réseaux d'adduction et d'évacuation des eaux</p> <p>Evolution et extension des équipements (sauna, piscine)</p> <p>Pollution lumineuse et nuisances sonores pour les riverains et le biotope</p> <p>Gestion des déchets</p> <p>Hauteurs maximales des constructions</p> <p>Durée et phasage des travaux</p>
17 janvier	Registre	Mathilde BOONE	Demande de création d'une voie de circulation douce sécurisée (piétons, vélos) en accotement de la route VILLERS AUTOUILLET au moins jusqu'à l'accès au site aménagé depuis cette voirie
17 janvier	Courrier	Patrice COUEDON	<p>Demande de limiter le STECAL à 3 000 m<sup>2</sup> afin de limiter l'impact environnemental</p> <p>Demande d'interdiction de forage susceptible d'affecter l'alimentation du ru d'HEUDELIAY</p> <p>Demande d'interdiction de puiser l'eau de l'étang ni s'en servir comme exutoire</p> <p>Ne pas entraver la libre circulation de chemins communaux</p>

			<p>Demande que l'altitude 0 de référence pour les constructions soit le niveau de la route d'accès</p> <p>La passerelle de franchissement de la route doit dégager un gabarit de 5 m de hauteur pour ne pas entraver la circulation d(engins forestiers</p>
17 janvier	Registre	ADEM	<p>Dimension des réseaux</p> <p>Affectation de taxe de séjour et d'habitation ?</p> <p>Unité de méthanisation pour laquelle le PLU de THOIRY avait prévu une zone NZ3 qui n'a pas été respectée</p> <p>Remise du compte-rendu de la réunion du 5 juillet 2017 faisant état de la construction de la passerelle</p>
17 janvier	Registre	Amandine SCALZO	<p>Demande de création d'une voie de circulation douce sécurisée (piétons, vélos) en accotement de la route VILLERS AUTOUILLET au moins jusqu'à l'accès au site aménagé depuis cette voirie Ne pas entraver la libre circulation de chemins communaux</p>

## PROCES-VERBAL DE SYNTHESE TRANSMIS AU MAÎTRE D'OUVRAGE

Un total de 27 avis, questions, demandes ou observations a été recensé, réparti selon les modes suivants :

11 consignés au niveau du registre papier

16 par courriers remis lors des permanences et annexés au registre

*(1 courriel à l'adresse électronique dédiée retransmettant un texte déjà consigné)*

Parmi ces avis, certains ne relèvent pas de l'objet de la présente enquête mais sont néanmoins pris en compte au niveau de ce rapport. Le Maître d'ouvrage n'a pas obligation d'y répondre.

### • **QUESTIONS RELEVANT DU PERIMETRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Question n° 1** : La CDPENAF relève l'intention de défricher une partie du bois situé sur le territoire de la Commune d'AUTOUILLET afin « d'étendre la vision à partir des hébergements ».

Si ce bois est classé EBC, toute opération de défrichement devra faire l'objet de procédures préalables spécifiques

**Question n° 2** : L'accès au site sans équipement propre nécessite la traversée du village de VILLIERS-LE-MAHIEU et l'emprunt d'une voie routière peu adaptée à un flux significatif de trafic.

Un accès depuis le parking du zoo utilisant une voie de circulation douce et une passerelle enjambant la route VILLIERS-LE-MAHIEU/ AUTOUILLET et dégageant une hauteur compatible avec la circulation d'engins forestiers semble indispensable. Ce principe est-il formellement retenu ?

**Question n° 3** : Le projet est riverain de zones humides protégées ; celles-ci seront-elles impactées directement ou indirectement par les futures activités ?

**Question n° 4** : La continuité des chemins existants de randonnée est-elle garantie ?

**Question n° 5** : La surface du STECAL peut-elle être limitée à 3 000 m<sup>2</sup> ?

**Question n° 6** : Quel sera le niveau de référence à partir duquel sera évalué la hauteur maximale des constructions ?

\*

\* \*

**• QUESTIONS NE RELEVANT PAS DU PERIMETRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Question n° 7** : Les risques d'inondation sont-ils pris en compte ?

**Question n° 8** : Comment s'effectueraient les opérations de logistique des visiteurs et des moyens matériels d'exploitation des hébergements ? Des véhicules non polluants seront-ils utilisés à cet effet ?

**Question n° 9** : Comment seront dimensionnés les réseaux d'adduction et de gestion des eaux et effluents ? Des prélèvements dans les milieux naturels seront-ils prévus ?

**Question n° 10** : Des extensions d'activités par création d'équipements supplémentaires (piscine...) sont-elles prévues ?

**Question n° 11** : Comment seront maîtrisées les pollutions lumineuses et les nuisances sonores pour les riverains ?

**Question n° 12** : Une voie de circulation douce (piétons, cyclistes, poussettes) sera-t-elle aménagée en accotement de la route VILLIERS-LE-MAHEU/ AUTOUILLET jusqu'à l'entrée du site ? Une extension est-elle envisagée jusqu'au village d'AUTOUILLET ?

**Question n° 13** : Quelle est la durée prévisionnelle des travaux d'aménagement ?

**Question n° 14** : Comment seront affectées les taxes de séjour et d'habitation ?

## MEMOIRE EN RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Les réponses figurent en police de caractère **bleu**

Les appréciations et commentaires du commissaire-enquêteur figurent en police de caractère **rouge**

### • **QUESTIONS RELEVANT DU PERIMÈTRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Question n° 1** : La CDPENAF relève l'intention de défricher une partie du bois situé sur le territoire de la commune d'AUTOUILLET afin « d'étendre la vision à partir des hébergements ».

Si ce bois est classé EBC, toute opération de défrichement devra faire l'objet de procédures spécifiques

**Réponse de la mairie** : en effet les procédures d'urbanisme voire les interdictions devront être respectées y compris sur la commune d'Autouillet. Cela dit, renseignements pris auprès du parc zoologique de Thoiry, ce point n'est plus à l'ordre du jour.

**Dont acte. Il conviendra de s'abstenir de toute opération de défrichement au niveau de ce massif. Des solutions alternatives existent afin d'harmoniser la forme de l'orée de ce bois**

### **UNE RECOMMANDATION EST EDICTÉE EN CE SENS**

**Question n° 2** : L'accès au site sans équipement propre nécessite la traversée du village de VILLIERS-LE-MAHIEU et l'emprunt d'une voie routière peu adaptée à un flux significatif de trafic.

Un accès depuis le parking du zoo utilisant une voie de circulation douce et une passerelle enjambant la route VILLIERS-LE-MAHIEU/ AUTOUILLET et dégageant une hauteur compatible avec la circulation d'engins forestiers semble indispensable. Ce principe est-il formellement retenu ?

**Réponse de la mairie** : lors de la mise au point du projet, des autorisations seront à obtenir, des mises au point et des adaptations seront nécessaires. Interrogé, le parc zoologique de Thoiry précise que les voitures des touristes seront stationnées dans le parking du zoo. Quant à la pose d'une passerelle au-dessus de la route Villiers-le-Mahieu - Autouillet, il n'en a été question nulle part et ce serait hors de question que d'envisager un ouvrage franchissant cette route.

Ce point est particulièrement important. Il est difficilement envisageable une traversée à niveau de la voirie routière pour les visiteurs, dont de nombreux enfants, leurs bagages et les multiples mouvements liés à l'activité hôtelière. Une passerelle adaptée aux contraintes de circulation paraît indispensable pour des questions de sécurité et d'image du futur site.

Le compte rendu de la réunion du 5 juillet 2017 fait bien état qu'une passerelle est à prévoir

**UNE RECOMMANDATION EST EDICTEE EN CE SENS**

**Question n° 3 :** Le projet est riverain de zones humides protégées ; celles-ci seront-elles impactées directement ou indirectement par les futures activités ?

Réponse de la mairie : le projet d'hébergement touristique est soumis lui-même à une évaluation environnementale et la mission régionale de l'autorité environnementale est habilitée à contrôler s'il y aura impact ou non ; le cas échéant, la mission régionale de l'autorité environnementale vérifiera si les éventuelles mesures de compensation sont adaptées à la proximité des zones humides de classe 3.

Réponse satisfaisante

**Question n° 4 :** La continuité des chemins de randonnée existants est-elle garantie ?

Réponse de la mairie : aucun des chemins qui sur le zonage du plan local d'urbanisme a été repéré par des petits carrés verts (*continuité de cheminement piéton à respecter*) ne pourra être l'objet de rupture de continuité. Cela dit, à ce jour, la sente rurale n° 27 du Blayer est obstruée par un amoncellement de déchets.

La cartographie des sentes ou chemins de randonnée apparaissait peu claire au niveau des documents soumis à enquête en raison du format de présentation. Selon le plan figurant en page 67 du document de présentation, la continuité est effectivement assurée à l'ouest du projet (desserte de l'étang) ainsi qu'au sud. En revanche, la sente rurale n° 27 dite du Blayer, sera interceptée par le projet mais il est vrai qu'elle est actuellement impraticable. Il paraît difficile de la restituer dans son trajet d'origine, ce qui impacterait notablement les conditions d'exploitation du site sans apporter d'avantages significatifs.

**Question n° 5** : La surface du STECAL peut-elle être limitée à 3 000 m<sup>2</sup> ?

Réponse de la mairie : la limitation de l'emprise au sol peut passer de 3 500 m<sup>2</sup> à 3 000 m<sup>2</sup> mais il faut noter que l'accord de la commission départementale de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de la mission régionale de l'autorité environnementale a été donné sur 3 500 m<sup>2</sup> et qu'il serait correct de maintenir cette valeur.

**Le différentiel de superficie n'apparaît pas déterminant**

**Question n° 6** : Quel sera le niveau de base à partir duquel sera évaluée la hauteur maximale des constructions ?

Réponse de la mairie : la hauteur des constructions se calcule toujours à partir du sol naturel avant travaux c'est-à-dire à partir du sol tel qu'il existe au moment du dépôt du permis de construire. Dans le cas qui nous occupe ce sera à partir du sol des collines paysagères. Le but du projet est d'insérer le plus discrètement possible les constructions dans le paysage.

**Ce point a fait l'objet d'interprétations contradictoires et l'exemple de la station de méthanisation a été mis en avant.**

**Une explication précise du niveau de référence des futures constructions gagnera à être dispensée, en particulier si des aménagements préalables de terrain viennent à en modifier la topographie actuelle.**

• **QUESTIONS NE RELEVANT PAS DU PERIMÈTRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Question n° 7** : Les risques d'inondation sont-ils pris en compte ?

**Réponse de la mairie** : la consultation du site Géorisques indique l'absence du risque inondation sur le territoire communal de Villiers-le-Mahieu.

**LA COMMUNE EST-ELLE IMPACTÉE PAR LES INONDATIONS ?**

**Territoire à risque important d'inondation (TRI)**

Commune exposée à un territoire à risque important d'inondation (TRI) : Non

**Atlas de Zone Inondable**

Commune recensée dans un atlas des zones inondables : Non

**Programme de prévention**

Commune faisant l'objet d'un programme de prévention (PAPI) : Non

**Informations Historiques sur les Inondations**

3 événements historiques d'inondations sont identifiés dans le département YVELINES

**Réponse satisfaisante**

**Question n° 8** : Comment s'effectueront les opérations de logistique des visiteurs et des moyens matériels d'exploitation des hébergements ? Des véhicules non polluants seront-ils utilisés à cet effet ?

**Réponse de la mairie** : interrogé, le parc zoologique de Thoiry précise que seuls des véhicules légers seront utilisés.

**Bien sûr, on imagine mal l'usage de poids-lourds à cet effet !**

**Toutefois, je maintiens que l'emploi de véhicules non thermiques serait un plus en termes d'image et de réduction des nuisances sonores et atmosphériques, y compris pour les animaux.**

**S'agissant d'une question hors champ de l'enquête, je ne peux émettre formellement une recommandation mais c'est tout comme...**

**Question n° 9** : Comment seront dimensionnés les réseaux d'adduction et de gestion des eaux et effluents ? Des prélèvements dans les milieux naturels seront ils prévus ?

**Réponse de la mairie** : le projet d'hébergement touristique est soumis lui-même à une évaluation environnementale et la mission régionale de l'autorité environnementale est habilitée à contrôler les éventuels impacts ; le cas échéant, la mission régionale de l'autorité environnementale vérifiera si les éventuels rejets seraient de nature à produire des impacts négatifs. Le raccordement au réseau d'adduction d'eau potable se fera dans les conditions édictées par son gestionnaire.

**Pas de commentaires particuliers. Je note que les prélèvements dans les milieux semblent exclus.**

**Question n° 10** : Des extensions d'activités par création d'équipements supplémentaires (piscine...) sont-elles prévues ?

**Réponse de la mairie** : la mairie n'a pas connaissance d'extension et pour l'instant le règlement écrit ne le permet pas. Interrogé, le parc zoologique de Thoiry précise n'avoir pas de projet d'extension d'activités.

**Pas de commentaires particuliers**

**Question n° 11** : Comment seront maîtrisées les pollutions lumineuses et les nuisances sonores pour les riverains ?

**Réponse de la mairie** : le principe du projet est d'immerger les occupants dans un havre de paix où ils pourront profiter du calme de la nature. Il n'est par exemple prévu aucun éclairage extérieur à l'exception d'un balisage au sol pour l'accès principal ; il n'est prévu aucune sonorisation.

**Voilà qui est clair (sans mauvais jeu de mot)**

**Question n° 12** : Une voie de circulation douce (piétons, cyclistes, poussettes) sera-t-elle aménagée en accotement de la route VILLIERS-LE-MAHIEU/ AUTOUILLET jusqu'à l'entrée du site ? Une extension est-elle envisagée jusqu'au village d'AUTOUILLET ?

**Réponse de la mairie : ce type d'aménagement pourrait être suggéré aux deux communes concernées dans le cadre d'un programme qui pourrait être aidé par la communauté de communes.**

**Je ne peux qu'appuyer vivement une telle perspective qui participe aux retombées positives au profit des Collectivités concernées. Le porteur du projet pourrait en outre contribuer à sa réalisation, ce qui valoriserait l'attractivité du site et permettrait, le cas échéant, aux visiteurs de se rendre au village en toute sécurité et inversement pour les promeneurs habitant ce village.**

**Question n° 13 : Quelle est la durée prévisionnelle des travaux d'aménagement ?**

**Réponse de la mairie : interrogé, le parc zoologique de Thoiry envisage des travaux sur une durée comprise entre douze et dix-huit mois à compter de l'autorisation.**

**Pas de commentaires particuliers**

**Question n° 14 : Comment seront affectées les taxes de séjour et d'habitation ?**

**Réponse de la mairie : il faudra voir cela avec l'organisme collecteur et, sans doute, avec la direction générale des finances publiques.**

**Pas de commentaires particuliers**

**DEUXIEME PARTIE**  
**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE**

**Un premier constat s'impose : Ce projet n'a soulevé aucune objection quant à son principe et son bien-fondé. Une telle situation mérite d'être soulignée.**

**La notoriété et le rayonnement du parc zoologique de THOIRY expliquent sans doute que toute augmentation ou diversification de ses activités est plutôt bien perçue et procure des retombées positives pour les collectivités riveraines.**

**Evidemment, comme cela est fréquent en de tels contextes, le Public a du mal à percevoir l'objet stricto sensu de l'enquête (modification ponctuelle du zonage du PLU pour permettre ultérieurement l'équipement du site) et s'attend à pouvoir découvrir un dossier d'aménagement décrivant avec précision toutes les fonctionnalités du projet.**

**Je me suis attaché constamment à expliquer que le code de l'Urbanisme exigeait une adaptation préalable du Droit des sols (création d'une sous-zone NZh), indispensable à l'avènement du projet, dont les composantes opérationnelles feront sans doute l'objet d'un dossier et de consultations ultérieures.**

**L'effectif majoritaire de questions ou avis recueillis se situe en effet hors champ de l'enquête, mais cela témoigne de l'intérêt du Public vis-à-vis d'un projet dont il discerne les aspects positifs mais se veut vigilant sur d'éventuels impacts négatifs, conditions de circulation et d'accès au site en particulier.**

**Force est de constater que le futur aménagement va contribuer à améliorer sensiblement la zone en cause actuellement à l'état de friche et de site de remblais de terres, tout en préservant les milieux environnants.**

**S'agissant des réactions du Public se rapportant au périmètre de l'enquête publique, le Maître d'Ouvrage y a répondu de façon circonstanciée et argumentée**

**L'enquête s'est déroulée dans un climat serein et les échanges avec l'Association locale de protection de l'environnement ont été cordiaux et constructifs.**

**Tout au plus peut-on regretter que la cartographie du dossier de présentation adoptait un format, une légende et une échelle qui en rendaient peu aisée son exploitation, sans que ce facteur soit considéré comme une atteinte à la bonne information du Public.**

**Nul doute que le porteur du projet s'attachera, le moment venu, à présenter les modalités précises et détaillées, aux populations locales concernées, relatives à l'exploitation de son futur site à caractère touristique et pédagogique.**

**DE CE QUI PRECEDE, ET CONSIDERANT QUE :**

- Le projet soumis à enquête a globalement recueilli l'assentiment du Public
- Ce projet présente un réel intérêt en matière de développement local
- Les impacts environnementaux sont maîtrisés et le site retenu pour le projet, actuellement déshérité et non attractif s'en trouvera mis en valeur
- L'enquête publique s'est déroulée dans un climat apaisé et constructif et les conditions d'information du Public étaient correctes
- Le Maître d'Ouvrage a répondu l'ensemble des questions et interrogations soulevées

**J'EMETS L'AVIS SUIVANT :**

**FAVORABLE**

**SANS RESERVES, ASSORTI DES DEUX RECOMMANDATIONS  
SUIVANTES**

- **Recommandation n° 1** : Le porteur du projet s'abstiendra de toute opération de défrichement du bois classé EBC, en limite du site et situé sur le territoire de la Commune d'AUTOUILLET. Le modelage et l'harmonisation de la lisière de cet espace boisé pourra se faire au moyen d'opérations appropriées de plantations.

• **Recommandation n° 2** : Une voie de circulation « douce » enjambant la route intercommunale VILLIERS/AUTOUILLET au moyen d'un ouvrage adéquat, reliant le parking principal du zoo au futur site, devra être aménagée.

Elle sera empruntée tant par les touristes que par les mouvements liés à l'exploitation hôtelière. Des engins non polluants seront privilégiés à cet effet.

*Fait à Saint Germain en Laye le 31 janvier 2020*

**Michel GENESCO**

**Commissaire-enquêteur près le Tribunal administratif de VERSAILLES**

## **ANNEXES**

- ❖ **Arrêté municipal du 22 décembre 2019**
- ❖ **Affiche informative sur l'enquête publique**
- ❖ **Attestations de parution des annonces légales (3)**