

Yvelines, commune de
Villiers-le-Mahieu

1^{ère} déclaration de projet et mise en compatibilité du Plu
compte rendu d'examen conjoint du 9 juillet 2019

P = présents ; AE = absent excusé ; D = diffusion

<i>INTERVENANTS</i>	<i>Représentés par</i>	<i>P</i>	<i>D</i>
Maitre d'ouvrage : Commune de Villiers-le-Mahieu , 18, rue du Centre (78770) Tél. : 01 34 87 40 83 fax : 01 34 87 50 91 mairie@villiers-le-mahieu.fr	M. Faré, maire, M. Rivoire M. Couédon	P AE	x
Organismes associés au titre des services de l'État : Sous-préfecture 82 rue du G ^{nl} -de-Gaulle 78514 Rambouillet cedex sous-prefecture-de-rambouillet@yvelines.pref.gouv.fr	elizabeth.berp@yvelines.gouv.fr	-	x
DDT , 35, rue de Noailles, Bp 1115, 78011 Versailles cedex	M. Haquet timothee.haquet@yvelines.gouv.fr M. Gallot philippe.gallot@yvelines.gouv.fr	P P	x x
Conseil régional d'Île-de-France, 33, rue Barbet-de-Jouy, 75007 Paris	Romain.bentegeat@iledefrance.fr	-	x
Conseil départemental , service aménagement du territoire 2 place André-Mignot, 78012 Versailles cedex	Pascal Aublé. pauble@yvelines.fr	AE	x
Chambre de métiers , 19, avenue du Général-Mangin, 78120 Versailles	cm-78@cm-yvelines.fr	-	x
Chambre d'agriculture , 2, av.-Jeanne d'Arc, Bp 111, 78153 Le Chesnay cedex	David Herman david.herman@idf.chambagri.fr	P	x
Chambre de commerce et d'industrie , 21 avenue de Paris, 78000 Versailles	etudes78@cci-paris-idf.fr	-	x
Communauté de communes Cœur d'Yvelines , 1 place aux Herbes 78640 Neauphle-le-Château Tél. 01 34 89 23 17	Denis Catutelle d.catutelle@cccy.fr	-	x
Syndicat des transports d'Île-de-France (STIF)	accueil@stif.info	-	x
Centre régional de la propriété forestière , Île de France et Centre, 43 rue du Bœuf Saint-Paterne- 45000 Orléans	M. Jenner xavier.jenner@crpf.fr	-	x
Stap , 7, rue des Réservoirs, 78000 Versailles	tiphaine.linares@culture.gouv.fr frederique.bonnal@culture.gouv.fr	-	x
Chargés d'études : Agence Gilson & Associés , 2, rue des Côtes, 28000 Chartres contact@gilsonpaysage.com. Tél : 02 37 91 08 08,	Thierry Gilson	P	x

Objet de la réunion

Réunion dite d'examen conjoint

Procédure

- Le dossier de déclaration de projet et de mise en compatibilité du document d'urbanisme a été transmis à toutes les personnes publiques associées le 14 juin 2019. L'invitation à la réunion a été transmise par la commune à cette même date.
- La DDT transmet au chargé d'études le tableau de procédure, envoyé par elle à la mairie le 12 juillet 2018, suite à la réunion en sous-préfecture.

Demandes et remarques de la DDT

- La DDT précise qu'il faut que la commune saisisse la commission départementale de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers dans la mesure où la construction des hébergements de tourisme constitue ce que l'on appelle un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) (suivant l'article L151-13 du code de l'urbanisme¹). Ce passage en Cdpenaf doit donc avoir lieu avant l'enquête publique de façon que son avis soit l'une de pièces à présenter au public. La DDT demande au chargé d'études de se rapprocher du parc de Thoiry pour délimiter ensemble les « poches » de constructions possibles et les règles qui permettront de préciser les conditions de **hauteur**, **d'implantation** et de **densité** des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ainsi que les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité.
- La DDT précise que l'instauration de ce secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) doit se concrétiser par un sous-secteur du genre « Nzh » avec « h » pour « hébergements » dans lequel une surface de plancher maximum (surface globale qui peut être limitée par construction) est indiquée ainsi que les hauteurs des constructions. Pour leur implantation, il pourrait être dessiné des poches correspondant aux sites d'implantations des yourtes et autres constructions d'accueil de loisirs. Il faut aussi réglementer les articles Nzh 6 et Nzl 7 car ils sont obligatoires. Il sera plus que bienvenu de préciser que les circulations seront en revêtement perméable et qu'il ne sera pas utilisé de matériau bitumineux.
- Il est souhaitable de mieux démontrer l'intérêt général de l'opération en ajoutant dans la notice de présentation un paragraphe sur l'équilibre entre les gains aux plans social, culturel, économique et les éventuels impacts du projet sur l'environnement (p. 8) : cet ajout sera effectué.
- La DDT précise que l'expertise forestière jointe au dossier est validée et que par conséquent la lisière ne s'applique au lieu-dit Le Blayer.
- La DDT indique qu'il faudra, lorsque les études avanceront, que la vigilance soit de mise sur les zones humides (classe 2) qui bordent le site, par exemple le maître d'ouvrage indiquant par des sondages de sol que ces zones humides n'existent pas ou sont au contraire présentes.
- La présentation du projet lui-même nécessite un ajustement ou au moins une vérification : la **partie au nord de la route de Boulaincourt** marquant la limite nord entre les communes de Villiers-le-Mahieu et Thoiry, est-elle toujours d'actualité ? car elle est touchée

¹ Article L151-13 Le règlement peut, à **titre exceptionnel**, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés des constructions ; [...] Il précise les conditions de **hauteur**, **d'implantation** et de **densité** des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions [...] doivent satisfaire. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers [...].

vraisemblablement par la lisière. Si cette partie n'est pas à l'ordre du jour, il ne faut pas qu'elle figure sur les plans ; de plus elle est située sur le territoire de Thoiry.

- Page 31 de la notice il est indiqué que **l'orientation 2 du Padd** n'est en rien touchée or cette orientation précise que la zone naturelle reste inconstructible : il faut donc tempérer cette affirmation en indiquant par exemple « *à l'exception d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) consacré au zoo, la zone naturelle reste inconstructible* » : cet ajout sera effectué. Il faudra donc **ajouter au dossier approuvé le Padd très légèrement amendé** au titre de la mise en compatibilité du document d'urbanisme.
- Il est nécessaire de rajouter au **règlement de la zone N** un paragraphe sur les **zones humides**.
« *Les zones humides répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'Environnement, inventoriées sous forme d'enveloppes d'alerte accessibles par le lien suivant http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/18/Zones_humides.map, ne doivent pas supporter d'occupations et utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation : interdictions des affouillements et des exhaussements du sol, des constructions, d'assèchement... Il est néanmoins possible de ne pas appliquer cette disposition dans les cas suivants :*
 - *pour la mise en œuvre d'équipements d'intérêt général sous réserve du respect de la séquence « éviter, réduire, compenser » définie à l'article L.110-1 du code de l'environnement ;*
 - *si le pétitionnaire fournit une étude hydro-morphologique, validée par une instance compétente, attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition de l'article L.122-1 du code de l'Environnement. »* Ce paragraphe sera ajouté au règlement écrit de la zone naturelle.

Remarques de la chambre d'agriculture

- La chambre d'agriculture indique que la mention du Sdage fait référence au document annulé, il faut donc préciser que c'est l'avant-dernier document qui s'applique. Le SDAGE en vigueur est le SDAGE 2010-2015 suite à l'annulation de l'arrêté du 1^{er} décembre 2015 adoptant le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2016-2021. Le jugement d'annulation de l'arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 2015 remet expressément en vigueur rétroactivement l'arrêté du 20 novembre 2009 approuvant le SDAGE 2010-2015. Le SDAGE 2010-2015 est donc aujourd'hui en vigueur et applicable selon ce jugement. Ce point sera ajouté au dossier de présentation.

Remarques de la mairie

- La mairie précise qu'il s'agit bien d'hébergement temporaire touristique et qu'il n'est pas question d'installation d'une structure « lourde » telle qu'un hôtel. Le chargé d'études précise que le règlement du secteur concerné ne permet pas ce type d'occupation et utilisation du sol et ne le permettra pas une fois mis en compatibilité.

À faire par le chargé d'études

- préparer pour la commune la lettre de saisine de la Cdpenaf

Fait à Chartres le 13 juillet 2019, Thierry Gilson
